

UCHWAŁA NR L/316/2013
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia 17 października 2013 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic
Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami) **w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871)** oraz w związku z uchwałą Nr XLII/316/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice,

Rada Miejska w Siechnicach, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (Uchwała Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r.), uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje części obrębów Siechnice i Prawocin w obszarze zawartym pomiędzy drogą krajową nr 94, a linią kolejową E-30 oraz drogą powiatową 1938D i rzeką Zieloną, zgodnie z granicą obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów jednostek wraz z numerami;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) tereny biologicznie czynne;
 - 6) granica strefy konserwatorskiej ochrony zabytków archeologicznych;
 - 7) stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1,0 a;
 - 8) stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5 ha;
 - 9) granica obszaru objętego ochroną konserwatorską na podstawie wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
2. Orientacyjne przebiegi ciągów pieszo-rowerowych, pokazują w sposób przybliżony propozycję przebiegu dopuszczonych w planie ciągów pieszo-rowerowych.
 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, w tym oznaczenia obowiązujących obiektów i terenów chronionych wyznaczanych na podstawie przepisów odrębnych, **nie są** ustaleniami planu:
 - 1) **granica terenów zamkniętych**;
 - 2) **strefy od napowietrznych linii elektroenergetycznych** - stanowiące orientacyjne rejony ponadnormatywnego oddziaływania od elektroenergetycznych linii napowietrznych dla zabudowy mieszkaniowej i miejsc dostępnych dla ludności, które oznaczone są w odległości:
 - a) 6 m w obu kierunkach od osi linii średniego napięcia 20 kV,
 - b) 20 m w obu kierunkach od osi linii wysokiego napięcia 110 kV;
 - 3) **strefa od magistrali wodociągowej** - oznaczona w odległości 5 m od osi wodociągu Ø 500 w obu kierunkach, posiadająca znaczenie informacyjne o obowiązujących ograniczeniach w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) **strefa kontrolowana od sieci gazowej średniego ciśnienia** - oznaczona w odległości 4 m od osi gazociągu Ø 300 w obu kierunkach, posiadająca znaczenie informacyjne o obowiązujących ograniczeniach w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) **granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza** - posiadająca znaczenie informacyjne o obowiązujących ograniczeniach w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji cmentarzy;
 - 6) pozostałe oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu, posiadające znaczenie informacyjne.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek w stanie wykończonym, obliczany po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez: tarasów, balkonów, podjazdów, schodów zewnętrznych, itp. elementów, a także bez części położonych poniżej poziomu terenu;
- 3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą-dominującą formą wykorzystania terenu lub obiektów; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które w skutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;
- 7) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **strefie** - należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 9) **terenie jednostki** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 10) **urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 11) **zabudowie** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pomników, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5.1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **MWn** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności;
- 4) **MWUn** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej;
- 5) **UMN** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 6) **UO** - tereny usług oświaty;
- 7) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 8) **U/P** - tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych;
- 9) **R/RM** – tereny rolnicze z możliwością zabudowy zagrodowej;
- 10) **ZPw** - tereny zieleni stanowiące obudowę cieków wodnych;
- 11) **ZPi** - tereny zieleni urządzonej towarzyszące obiektom budowlanym o charakterze izolacyjnym;
- 12) **ZC** - tereny zieleni cmentarnej;
- 13) **WS** - tereny wód powierzchniowych;

- 14) **KK** - tereny poszerzenia komunikacji kolejowej;
 - 15) **KDGPP** –tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 16) **KDGPr** – rezerwy terenów pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 17) **KDZp** - tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 18) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 19) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 20) **KPJ** - tereny ciągów pieszo-jezdnych;
 - 21) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
 - 22) **KDR** – rezerwy terenów pod komunikację;
 - 23) **KPR** - tereny ciągów pieszo-rowerowych;
 - 24) **E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
2. Na każdym terenie jednostki dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej.
 3. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej, lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

§ 6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody wynikających z występowania form ochrony przyrody ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy wspólne dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu - wyznaczone z odstępstwami w odległości: 4 m, 5 m, 6 m, 10 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych;
- 2) obowiązują obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu - wyznaczone odpowiednio na krawędzi terenu jednostki lub w odległości: 6 m, od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości:
 - a) 0,3 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,

- b) 0,3 na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - c) 0,5 na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**,
 - d) 0,5 na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**,
 - e) 0,5 na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**,
 - f) 0,6 na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO**,
 - g) 0,6 na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
 - h) 0,6 na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna wynosić minimum:
- a) 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - c) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej,
 - d) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej,
 - e) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**,
 - f) 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej,
 - g) 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej,
 - h) 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej;
- 5) maksymalna wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji dla budynków:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** wynosi 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** wynosi 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn** wynosi 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie,

- d) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn** wynosi 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
 - e) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN** wynosi 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO** wynosi 3 kondygnacje nadziemne,
 - g) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** wynosi 3 kondygnacje nadziemne,
 - h) na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P** wynosi 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi:
- a) 12 m na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) 12 m na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - c) 12 m na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**,
 - d) 12 m na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**,
 - e) 12 m na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**,
 - f) 12 m na terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO**,
 - g) 12 m na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
 - h) 12 m na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 7) dachy budynków mieszkalnych, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek oraz ustalenia § 9 pkt 4 nie stanowią inaczej należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9 jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 45°, jednocześnie ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją - takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;
- 8) ustalenia dotyczące nachylenia połaci dachowych o których mowa w pkt 7 nie dotyczą dachów mansardowych oraz lukarn, wykuszów itp. elementów;
- 9) dopuszcza się dachy łukowe lub o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 30° dla budynków mieszkalnych o jednej kondygnacji nadziemnej;
- 10) dachy samodzielnych budynków gospodarczych i garażowych; należy kształtować jak o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 25° lub o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°;
- 11) w przypadku budynków mieszkalnych okapy należy sytuować na wysokości nie wyższej niż 7,5 m nad poziomem terenu, na którym ma być lokalizowany budynek;
- 12) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza realizację tarasów w ramach powierzchni przykryć dachowych;

- 13) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą okien połaciowych lub lukarn itp. elementów nieprzekraczających 50% powierzchni dachu;
- 14) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni;
- 15) ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody w tym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed hałasem:
 - a) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWn**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MWUn**, **MNU**, **UMN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - d) na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO** jak dla terenów zabudowy związanej za stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) na obszarze objętym planem, wyznaczono zgodnie z rysunkiem planu tereny biologicznie czynne:
 - a) od terenów komunikacji,
 - b) stanowiące obudowę cieku rzeki Zielona;
- 3) na terenach biologicznie czynnych znajdujących się na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **4 MWUn, 20 MN, 22 MN, 27 MN**:
 - a) obowiązuje, z zastrzeżeniem lit. c, przywrócenie naturalnego ukształtowania terenu wraz zielenią stanowiącą obudowę rzeki Zielona,
 - b) zakazuje się, z zastrzeżeniem lit. c, realizacji obiektów uniemożliwiających migrację zwierząt wzdłuż rzeki Zielona,
 - c) dopuszcza się na terenach biologicznie czynnych obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej,
 - d) zakazuje się realizacji obiektów uniemożliwiających swobodny przepływ wód;
- 4) pozostałe szczególne warunki zagospodarowania terenów określono w rozdziale 3 w ramach ustaleń dla poszczególnych terenów jednostek;
- 5) na rysunku planu pokazano przez tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **2 KPR, 14 ZPw, 4 MN, 11 KDL, 12 MN, 19 ZPw** orientacyjny przebieg sieci drenarskiej, którą należy uwzględnić i zachować podczas zagospodarowania działek.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone graficznie na rysunku planu i opisane następującymi symbolami, tożsamymi z numerami AZP:
 - a) 10/28/81-29 AZP,
 - b) 9/27/81-29 AZP,
 - c) 8/26/81-29 AZP,
 - d) 12/30/81-29 AZP,

- e) 2/22/81-29 AZP,
 - f) 7/25/81-29 AZP,
 - g) 4/28/82-29 AZP,
 - h) 5/24/81-29 AZP,
 - i) 14/29/82-29 AZP,
 - j) 3/27/82-29 AZP;
- 2) w obrębie znajdujących się na obszarze objętym planem chronionych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych;
 - 3) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), wprowadza się strefę konserwatorską ochrony zabytków archeologicznych - w strefach tych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obejmuje się ochroną obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obejmującą tereny jednostek zgodnie z granicą strefy oznaczoną na rysunku planu - w strefie obowiązują następujące ustalenia w zakresie:
 - a) zachowania bryły budynków, w tym kształtu dachu,
 - b) zachowania materiału elewacyjnego i kolorystyki,
 - c) dachy budynków należy pokrywać dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkowo-podobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - d) obowiązują dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe o kacie nachylenia połaci 38-45°;
 - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn;
 - f) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe,
 - g) zakazuje się budowy wszelkich ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - h) zakazuje się lokalizacji wszelkich konstrukcji wieżowych w tym służących instalacji urządzeń technicznych,
 - i) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym terenem,
 - j) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować wyłącznie jako kablowe.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) na rysunku planu oznaczono strefę ochrony sanitarnej od cmentarza, o której mowa w § 3 ust. 4 pkt 5;
- 2) obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 – „Pradolina Rzeki Odry (S Wrocław)” - ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 41.

§ 11.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 750 m² na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy wolno stojącej,

- b) 375 m² na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 210 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy szeregowej,
 - d) 800 m² na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - e) 1000 m² na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i terenach jednostek zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej bądź terenach jednostek zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz dla zabudowy służącej nieuciążliwej działalności produkcyjnej,
 - f) 20 m² dla obiektów infrastruktury technicznej i terenów służących komunikacji,
 - g) 750 m² na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt. 3 na:
- a) 20 m na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy wolno stojącej bądź terenach jednostek zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 14 m a terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 7 m na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- dla zabudowy szeregowej,
 - d) 30 m na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej,
 - e) 4 m na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
- 3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych brakiem możliwości dotrzymania ustalonych w planie minimalnych szerokości frontu dopuszcza się pomniejszenie szerokość frontu działki, jednak nie więcej niż 20%;
- 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 50° do 130°.
2. W przypadku wydzielenia działek budowlanych, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości min. 5 m liczonej w liniach podziału geodezyjnego.
3. Przez spełnienie warunku o którym mowa w ust. 2, uznaje się wydzielenie drogi - ulicy wewnętrznej z działek przyległych.

§ 12.1. Parkingi przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, z zastrzeżeniem ust. 2, należy lokalizować w granicach działek lub terenów, na których znajdują się te obiekty.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - 2) 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu;
 - 4) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług sportu i rekreacji oraz powierzchni użytkowej obiektów usług edukacji;

- 5) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów drobnego rzemiosła usługowo - produkcyjnego oraz dopuszczonych w planie pozostałych obiektów usług i produkcji.
3. Dostęp do poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej lub drogi wewnętrzne.

§ 13.1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **UO** - tereny usług oświaty;
 - 2) **ZC** - tereny zieleni cmentarnej;
 - 3) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
 - 4) **KDGPp** - tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 5) **KDGPr** - rezerwa terenów pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 6) **KDZp** - tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 7) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 8) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 9) **KPJ** - tereny ciągów pieszo-jezdných;
 - 10) **KPR** - tereny ciągów pieszo-rowerowych.
2. Na terenach jednostek, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej:
 - 1) umieszczanie, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3 nośników reklamowych;
 - 2) nie dopuszcza się sytuowania wolno stojących nośników reklamowych, z wyjątkiem nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
 - 3) wymiar pionowy obiektów, o których mowa w pkt 1, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu nie może być większa niż 3 m;
 - 4) realizację w formie przeznaczenia uzupełniającego elementów małej architektury, miejsc parkingowych, przystanków komunikacji zbiorowej; kiosków i zieleni towarzyszącej.

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek

- § 14.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN, 18 MN, 19 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 23 MN, 24 MN, 25 MN, 26 MN, 27 MN** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne należy, z zastrzeżeniem pkt 2 kształtować w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 MN, 2 MN, 23 MN, 24 MN** dopuszcza się kształtowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 pkt 2 zakazuje się dachów płaskich.
4. Na terenach jednostek oznaczonym na rysunku planu symbolami: **4 MN, 22 MN, 23 MN, 25 MN, 26 MN** istniejąca zabudowa może być przeznaczona do utrzymania i modernizacji poprzez wszelkie roboty budowlane polegające na remoncie istniejących budynków, jednocześnie obowiązuje zasada, że wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów zmierzać będą do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu.

§ 15.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU, 5 MNU, 6 MNU, 7 MNU, 8 MNU, 9 MNU** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3, pod:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;
- 2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć usługi znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o charakterze drobnego handlu detalicznego, gastronomii, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp., oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) budynki mieszkalne należy kształtować, w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
 - 2) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7 MNU, 8 MNU** oprócz ustaleń dotyczących kształtowania dachów zawartych w § 7, dopuszcza się przykrycie budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych dachami płaskimi oraz łukowymi;
 - 3) na terenie jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU, 5 MNU, 6 MNU** dopuszcza się domy mieszkalne do 6 mieszkań.
4. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **3 MNU, 4 MNU, 5 MNU, 6 MNU** istniejąca zabudowa może być przeznaczona do utrzymania i modernizacji poprzez wszelkie roboty budowlane polegające na remoncie istniejących budynków, jednocześnie obowiązuje zasada, że wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów zmierzać będą do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu.

§ 16. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MWn, 2 MWn, 3 MWn, 4 MWn, 5 MWn, 6 MWn, 7 MWn, 8MWn, 9MWn** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności przez którą należy rozumieć wolno stojący budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający, z zastrzeżeniem ust. 2 od 3 do 12 lokali mieszkalnych o maksymalnej liczbie 3 klatek schodowych lub zespół takich budynków, wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi, takimi jak dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, zieleń i urządzenia rekreacyjne itp.

§ 17.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MWUn, 2 MWUn, 3 MWUn, 4 MWUn** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej** przeznacza się pod:

- 1) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności** przez którą należy rozumieć wolno stojący budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający, z zastrzeżeniem ust. 2, od 3 do 12 lokali mieszkalnych o maksymalnej liczbie 3 klatek schodowych lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, zieleń i urządzenia rekreacyjne;
- 2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć usługi znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o charakterze drobnego handlu detalicznego, gastronomii, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp., oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 35% powierzchni użytkowej budynku.

§ 18.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 UMN, 3 UMN** i opisane jako **tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** przeznacza się z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 pod:

- 1) **usługi podstawowe**– przez które należy rozumieć usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, drobne rzemiosło usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich,
- 2) **usługi o charakterze biurowym** związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
- 3) **mieszkania towarzyszące** – przez które należy rozumieć, części budynków posiadających funkcję niemieszkalną, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania.
- 4) **usługi kultury** - przez które należy to rozumieć publiczne placówki kultury, takie jak świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

2. Mieszkania towarzyszące, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające.
3. Dla budynków nieposiadających funkcji mieszkaniowej dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 19.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **2 UMN**, **4 UMN** i opisane jako **tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** przeznaczają się z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 pod:

- 1) **usługi podstawowe** – przez które należy rozumieć usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, drobne rzemiosło usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich,
 - 2) **usługi o charakterze biurowym** związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
 - 3) **usługi kultury** - przez które należy to rozumieć publiczne placówki kultury, takie jak świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
 - 4) **zabudowę związaną z drobną działalnością produkcyjną;**
 - 5) **usługi naprawcze i magazynowe;**
 - 6) **mieszkania towarzyszące** – przez które należy rozumieć, części budynków posiadających funkcję niemieszkalną, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania.
 - 7) **zabudowę o samodzielnej funkcji mieszkaniowej** - przez którą należy rozumieć wolno stojący budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający od 3 do 6 lokali mieszkalnych lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, zieleni i urządzenia rekreacyjne.
2. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 UMN**:
 - 1) zabudowę o samodzielnej funkcji mieszkaniowej należy lokalizować w odległości co najmniej 30 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDGPr**;
 - 2) dla zabudowy o samodzielnej funkcji mieszkaniowej należy kształtować dachy symetryczne o nachyleniu połaci w przedziale 30° – 50°, kryte dachówką lub materiałem ceramicznopodobnym;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji.
 - 4) Mieszkania towarzyszące i zabudowę o samodzielnej funkcji mieszkaniowej, o których mowa w ust. 1, pkt 6 i 7, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 20.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **UO** i opisany jako **tereny usług oświaty** przeznacza się pod:

- 1) **usługi oświaty** - przez które należy rozumieć placówki, takie jak przedszkola, szkoły, obiekty służące kształceniu dodatkowemu lub uzupełniającemu, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) **obiekty sportu i rekreacji** – przez które należy rozumieć obiekty kultury fizycznej w formie budynków, budowli oraz terenowych urządzeń sportowych, takich jak korty, boiska, bieżnie, trybuny, baseny, hale sportowe, sale gimnastyczne, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 3) **place zabaw**.
2. Obiekty sportu i rekreacji, o których mowa w ust. 1, pkt 2, dopuszcza się jako przeznaczenie towarzyszące obiektom usług oświaty.
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują dachy płaskie lub łukowe.

§ 21.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 5 U, 6 U** i opisane jako **tereny zabudowy usługowej** przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, pod:

- 1) **usługi podstawowe**– przez które należy rozumieć: usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, drobne rzemiosło usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich;
 - 2) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
 - 3) **usługi kultury** - przez które należy to rozumieć publiczne placówki kultury, takie jak świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne.
2. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **5 U, 6 U** zakazuje się prowadzenia działalności związanej z produkcją, dystrybucją, sprzedażą, magazynowaniem artykułów żywnościowych.
3. Na terenie jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem **3 U** i **4 U** dopuszcza się handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 200 m².
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują dachy płaskie lub łukowe

§ 22.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P** i opisany jako **tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych** przeznacza się z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 pod:

- 1) **usługi podstawowe**– przez które należy rozumieć: usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, drobne rzemiosło usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich,
- 2) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
- 3) **usługi kultury** - przez które należy to rozumieć publiczne placówki kultury, takie jak świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

- 4) **usługi z zakresu spedycji, logistyki i transportu** – przez które należy rozumieć obsługę spedycji, przeładunek i sortowanie towarów i działalność kurierską;
 - 5) **nieuciążliwej działalności produkcyjnej** przez którą należy rozumieć produkcję związaną z montażem i produkcją rzemieślniczą.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji, pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, dopuszcza się realizację obiektów stanowiących skuteczne rozwiązania techniczne zmniejszające poziom hałasu na terenach chronionych akustycznie;
 - 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć infrastruktury technicznej;
 - 3) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z produkcją, dystrybucją, sprzedażą, magazynowaniem artykułów żywnościowych;
 - 4) obowiązują dachy płaskie.

§ 23.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 R/RM, 2 R/RM, 3 R/RM, 4 R/RM, 5 R/RM, 6 R/RM** i opisane jako **tereny rolnicze z możliwością zabudowy zagrodowej** przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2 pod:

- 1) **grunty rolne;**
 - 2) **wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.**
2. Na terenach jednostek, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji wielkotowarowej produkcji zwierzęcej.
3. Na terenach jednostek, o których mowa w ust. 1, obowiązują szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości 0,5;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 55% powierzchni działki lub terenu inwestycji;
 - 3) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi 12 m;
 - 4) obowiązują dachy budynków zarówno mieszkalnych, jak i gospodarczych o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale 30° – 55°, kryte dachówką lub materiałem ceramicznopodobnym.
4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska - obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 24.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZPw, 2 ZPw, 3 ZPw, 4 ZPw, 5 ZPw, 6 ZPw, 7 ZPw, 8 ZPw, 9 ZPw, 10 ZPw, 11 ZPw, 12 ZPw, 13 ZPw, 14 ZPw, 15 ZPw, 16 ZPw, 17 ZPw, 18 ZPw, 19 ZPw, 20 ZPw, 21 ZPw, 22 ZPw, 23 ZPw, 24 ZPw, 25 ZPw, 26 ZPw, 27 ZPw** i opisane jako **tereny zieleni stanowiące obudowę cieków wodnych** przeznacza się pod:

- 1) **zielen urządzoną lub nieurządzoną** – przez którą należy rozumieć parki, skwery ogrody wraz z placami zabaw, wodami powierzchniowymi stojącymi lub

płynącymi oraz inne podobne zagospodarowanie zielenią o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym lub estetycznym a także niezagospodarowane formy zieleni;

- 2) **wszelkie obiekty służące gospodarce przeciwpowodziowej;**
- 3) **modernizację koryta rzeki Zielona.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych w formie bulwarów nadrzecznych;
 - 2) zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu zalewowego, z wyjątkiem sytuacji związanych z realizacją obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej;
 - 3) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów polegające na przywróceniu naturalnego ukształtowania terenu zalewowego, który został przekształcony-podniesiony bez wymaganych pozwoleń administracyjnych;
 - 4) zakazuje się realizacji obiektów uniemożliwiających migrację zwierząt wzdłuż rzeki;
 - 5) obowiązuje, z zastrzeżeniem ust. 3, zakaz grodzenia terenu.
3. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **16 ZPw**:
 - 1) istniejąca zabudowa może być przeznaczona do utrzymania i modernizacji poprzez wszelkie roboty budowlane polegające na remoncie istniejących budynków, jednocześnie obowiązuje zasada, że wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów zmierzać będą do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu;
 - 2) dopuszcza się zachowanie i modernizację istniejącego zagospodarowania, w szczególności dojść, dojazdów i urządzeń budowlanych związanych z zagospodarowaniem przyległych terenów mieszkaniowych.

§25.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZPi, 2 ZPi, 3 ZPi, 4 ZPi, 5 ZPi, 6 ZPi** i opisane jako **tereny zieleni urządzonej towarzyszące obiektom budowlanym o charakterze izolacyjnym** przeznacza się pod zieleń związaną z zagospodarowaniem działek budowlanych przyległych do tych terenów jednostek.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1:
 - 1) zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu;
 - 2) dopuszcza się elementy małej architektury oraz ekrany ochrony akustycznej.
3. Terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZPi, 3 ZPi i 5 ZPi** dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami.
3. Na terenach jednostek, o których mowa w ust. 3, obowiązują szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna wynosić minimum 70%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości 0,3;
 - 3) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi 6 m.
 - 4) pozostałe ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w §7.

§ 26.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZC, 2 ZC** i opisane jako **tereny zieleni cmentarnej** przeznacza się pod **cmentarz**.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację obiektów budowlanych ściśle związanych z funkcją terenu wraz z zielenią towarzyszącą.
4. Na terenach jednostek, o których mowa w ust. 1, obowiązują szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości 0,5;
 - 2) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi 14 m;
 - 3) obowiązują dachy o symetrycznym nachyleniu połaci. w przedziale $10^{\circ} - 65^{\circ}$.

§ 27. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS, 5 WS, 6 WS, 7 WS, 8 WS, 9 WS, 10 WS, 11 WS, 12 WS, 13 WS, 14 WS, 15 WS, 16 WS**, i opisane jako **tereny wód powierzchniowych** przeznacza się pod publiczne wody powierzchniowe płynące wraz z obiektami urządzeń wodnych związanych z zagospodarowaniem nabrzeży.

§ 28. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KK, 2 KK** i opisane jako **tereny poszerzenia komunikacji kolejowej** przeznacza się pod poszerzenia komunikacji kolejowej.

§ 29.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGPr** i opisany jako **rezerwy terenów pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego** przeznacza się pod drogę publiczną o parametrach klasy głównej przyspieszonej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu i wynoszące minimum 40 m.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się w szczególności realizację obiektów służących ochronie przed hałasem oraz zieleni przydrożnej.
4. W przypadku budowy mostu drogowego i przepustów nad ciekami rzeki Zielona należy w ich konstrukcji zapewnić swobodne przepływy wysokich wód oraz uwzględnić ciągłość korytarza ekologicznego zapewniającego migrację zwierząt wzdłuż tego cieku.

§ 30. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDGPp, 2 KDGPp, 3 KDGPp** i opisane jako **tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego** przeznacza się pod poszerzenie i poprawę warunków zagospodarowania przyległego terenu komunikacji stanowiącej drogę publiczną klasy głównej przyspieszonej.

§ 31. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZp** i opisany jako **tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy zbiorczej** przeznacza się pod poszerzenie i poprawę warunków zagospodarowania przyległego terenu komunikacji stanowiącej drogę publiczną klasy zbiorczej.

§ 32.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDL, 6 KDL, 7 KDL, 8 KDL, 9 KDL, 10 KDL, 11 KDL, 12 KDL, 13 KDL, 14 KDL, 15 KDL, 16 KDL** i opisane jako **tereny dróg publicznych klasy lokalnej** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy lokalnej wraz z

urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu i wynoszące:
 - 1) minimum 12 m dla terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDL, 3 KDL, 10 KDL, 11 KDL, 12 KDL, 16 KDL**;
 - 2) minimum 14 m dla terenu jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 KDL**;
 - 3) minimum 15 m dla terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **2 KDL, 4 KDL, 5 KDL, 8 KDL, 13 KDL, 14 KDL, 15 KDL**;
 - 4) minimum 20 m dla terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **6 KDL, 7 KDL**.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się w szczególności urządzenie zieleni przyulicznej i realizację pasów postojowych dla samochodów.
4. Dla terenu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 KDL** w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się skrzyżowanie o ograniczonych relacjach z przyległą do granicy opracowania drogą krajową nr 94.
5. W przypadku budowy, przebudowy lub modernizacji mostów drogowych i przepustów nad ciekami rzeki Zielona należy w ich konstrukcji zapewnić swobodne przepływy wysokich wód oraz uwzględnić ciągłość korytarza ekologicznego zapewniającego migrację zwierząt wzdłuż tego cieku.

§ 33.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD** i opisane jako **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu i wynoszące:
 - 1) minimum 10 m dla terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD**;
 - 2) minimum 12 m dla terenu jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDD**.
3. Dla terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami **3 KDD i 6 KDD** w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się zakaz realizacji powiązań z przyległą do granicy opracowania drogą krajową nr 94.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wspólne prowadzenie jezdni i ciągów pieszych, w standardzie strefy ruchu uspokojonego.

§ 34.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KPJ, 2 KPJ, 3 KPJ** i opisane jako **tereny ciągów pieszo-jezdnych** przeznacza się pod publiczne ciągi pieszo-jezdne pełniące funkcję dojazdów o uspokojonym charakterze ruchu wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wspólne prowadzenie jezdni i ciągów pieszych, w standardzie strefy ruchu uspokojonego.
3. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu i wynoszące nie mniej niż 5 m.

§ 35.1 Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW** i opisane jako **tereny dróg wewnętrznych** przeznacza się pod ciągi dróg

wewnętrznych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu i wynoszące nie mniej niż 10 m.

§ 36. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR** i opisany jako **rezerwy terenów pod komunikację** przeznacza się pod przyszłe rozwiązania komunikacyjne.

§ 37.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KPR**, **2 KPR** i opisane jako **tereny ciągów pieszo-rowerowych** przeznacza się pod publiczne ciągi komunikacji pieszej i rowerowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu i wynoszące nie mniej niż 4,5 m.

§ 38. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 E**, **2 E** i opisane jako **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** przeznacza się pod sieci i urządzenia elektroenergetyczne.

ROZDZIAŁ 4

Zasady uzbrojenia terenu.

§ 39. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy rozbudowywać, na terenach dróg publicznych oraz pozostałych terenach komunikacji.
- 2) na terenach własnych inwestorów możliwa jest realizacja urządzeń technicznych uzbrojenia, towarzyszących inwestycjom.

§ 40.1. Zaopatrzenie w wodę do celów spożywczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.

2. Na rysunku planu oznaczono strefę od magistrali wodociągowej, o której mowa w § 3 ust. 4 pkt 3.

§ 41.1. Odprowadzenie ścieków należy dokonywać poprzez komunalny, rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków lub oczyszczanie w przydomowych biologicznych oczyszczalniach ścieków.
3. Z uwagi na warunki gruntowo - wodne ustala się nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora.
4. Wyjątkowo dopuszcza się odprowadzanie wód o których mowa w ust. 3 do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych wyłącznie za zgodą zarządcy.
5. Obowiązuje bezwzględny zakaz rozsącania w gruncie wód, o których mowa w ust 3.

- § 42.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania mocy zaopatrzenie w energię elektryczną realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
 3. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych - trasy nowych napowietrznych linii energetycznych, należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę.
 4. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych.
 5. Na rysunku planu oznaczono strefy od napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 3 ust. 4 pkt 2.
- § 43.1 Zaopatrzenie w gaz:
- 1) ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności;
 - 2) poprzez budowę sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
2. Na rysunku planu oznaczono strefę kontrolowaną od sieci gazowej średniego ciśnienia, o której mowa w § 3 ust. 4 pkt 4.
- § 44. Zaopatrzenie w energię ciepłą, należy zapewnić poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.
- § 45. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy końcowe

- § 46. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10%.
- § 47.1. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XIX/131/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 30.12.1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice – Osiedle domków jednorodzinnych (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 8 poz. 95).
2. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XXI/168/04 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28.10.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego południową część obrębu Siechnice oraz północną część obrębu Zębice (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 138 poz. 3714).
3. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XLIII/363/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 08.03.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonej zachodniej części obszaru miasta Siechnice, w gminie Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 188 poz. 2679).
4. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XLVII/407/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27.06.2002 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/363/02 Rady Gminy w Świętej Katarzynie z dnia 8 marca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonej zachodniej części

obszaru miasta Siechnice, w gminie Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 188 poz. 2680).

- § 48. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.
- § 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Roman Kasprowicz

UCHWAŁA NR LXXXIII/758/24
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia 4 kwietnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz uchwałą nr XXIV/291/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

§ 1. 1 Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr L/316/2013 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r. (DZ.U.Woj. Doln o dzienniku z 2013r, poz. 5484) w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w ust. 1 nie ulega zmianie.
3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 1.
4. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 2.
5. Dane przestrzenne, w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowi załącznik nr 3.

§ 2. W uchwale nr L/316/13 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r., wprowadza się następujące zmiany:

- 1) W § 7. punkt 3 lit a: słowo „0,3” zmienia się na słowo „0,2”;
- 2) W § 7. punkt 3 lit b: słowo „0,3” zmienia się na słowo „0,2”;
- 3) W § 7. punkt 3 lit c: słowo „0,5” zmienia się na słowo „0,4”;
- 4) W § 7. punkt 3 lit d: słowo „0,5” zmienia się na słowo „0,4”;
- 5) W § 7. punkt 3 lit e: słowo „0,5” zmienia się na słowo „0,4”;
- 6) W § 7. punkt 4 lit a: słowo „60%” zmienia się na słowo „70%”
- 7) W § 7. punkt 4 lit b: słowo „60%” zmienia się na słowo „70%”;
- 8) W § 7. punkt 4 lit c: słowo „30%” zmienia się na słowo „40%”;
- 9) W § 7. punkt 4 lit d: słowo „30%” zmienia się na słowo „40%”;
- 10) W § 7. punkt 4 lit e: słowo „30%” zmienia się na słowo „40%”;
- 11) W § 7. punkt 4 lit g: słowo „25%” zmienia się na słowo „30%”;
- 12) W § 7. punkt 4 lit h: słowo „25%” zmienia się na słowo „30%”;
- 13) W § 7 dodaje się punkt 16, o treści: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, przeznaczonej pod zabudowę, winna wynosić:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – nie mniej niż 750m²,

- b) dla zabudowy bliźniaczej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – nie mniej niż 550m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – nie mniej niż 250m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności – nie mniej niż 1000m²,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej – nie mniej niż 1000m²,
 - f) dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1000m²;
- 14) W § 7 dodaje się punkt 17 o treści: minimalna powierzchnia działki, przypadająca na jeden lokal mieszkalny wynosi dla zabudowy:
- a) wolnostojącej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – 750m²,
 - b) bliźniaczej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – 550m²,
 - c) szeregowej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – 250m²;
- 15) W §12 ust 2 punkt 2: słowo „1,3” zmienia się na słowo „2”;
- 16) W §12 ust 2 punkt 3: słowo „40m²” zmienia się na słowo „25m²”;
- 17) W §12 ust 2 punkt 4: słowo „100m²” zmienia się na słowo „50m²”;
- 18) W §12 ust 2 punkt 5: słowo „50m²” zmienia się na słowo „25m²”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 maja 2024 r.

Poz. 3153

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.119.12.2024.RJ1 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 24 maja 2024 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609),

stwierdzam nieważność

uchwały nr LXXXIII/758/24 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice.

Uzasadnienie

Na sesji dnia 4 kwietnia 2024 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXIV/291/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice, Rada Miejska w Siechnicach podjęła uchwałę nr LXXXIII/758/24 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice, zwaną dalej „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała została przedłożona Wojewodzie Dolnośląskiemu dnia 11 kwietnia 2024 r. za pośrednictwem Elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej. Z kolei dokumentacja prac planistycznych wpłynęła do Wojewody Dolnośląskiego dnia 26 kwietnia 2024 r. (przekazana pismem Dyrektora Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości w Urzędzie Miejskim w Siechnicach z dnia 26 kwietnia 2024 r., znak WPN.6721.7.2021.AS – przez ePUAP).

Wskazać należy, że termin do stwierdzenia nieważności uchwały w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaczyna biec od dnia, w którym organ wykonawczy gminy przedłoży wojewodzie uchwałę z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych (zob. wyrok NSA z dnia 20 lipca 2018 r., sygn. akt II OSK 2053/16).

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie uchwały z istotnym naruszeniem art. 17 pkt 13 i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) – dalej: ustawy, polegającym na istotnym naruszeniu trybu sporządzania planu miejscowego poprzez brak ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy. Zgodnie z jego treścią, istotne

naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, pozwala stwierdzić, że Rada Miejska w Siechnicach, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny tryb sporządzania planu miejscowego.

Przez istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego należy rozumieć takie naruszenie, które prowadzi do sytuacji, w których przyjęte ustalenia planistyczne są odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono trybu sporządzania aktu planistycznego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 stycznia 2010 r., sygn. akt IV SA/Wa 2027/10).

Uchwała nr LXXXIII/758/24 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie *uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice* podjęta została w związku z uchwałą nr XXIV/291/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice. Pismem z dnia 3 sierpnia 2021 r., znak sprawy WPN.6723.29.2.2021.AS, Burmistrz Siechnic, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 2 ustawy, zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Kolejno, po sporządzeniu projektu planu, wystąpił o opinie i uzgodnienie projektu planu do wskazanych w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy organów, w tym między innymi do Wojewody Dolnośląskiego. Wojewoda, pismem z dnia 1 czerwca 2022 r., znak sprawy IF-PP.743.206.2022.OP, dokonał uzgodnienia projektu planu miejscowego, który to projekt zawierał w części ustalenia znacząco różne niż te przyjęte uchwałą nr LXXXIII/758/24 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 4 kwietnia 2024 r.

Projekt zmiany planu obejmował część obrębów Siechnice i Prawocin, w obszarze zawartym pomiędzy drogą krajową nr 94, linią kolejową E-30, drogą powiatową nr 1938D i rzeką Zieloną. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach nr L/316/2013 z dnia 17 października 2013 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice* (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 5484), przeznaczający ww. grunty na cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej niskiej intensywności, w tym z dopuszczeniem funkcji usługowej (MN, MNU, MWn, MWUn), zabudowy usługowej, w tym z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, usług oświaty, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych (UMN, UO, U, U/P), zieleni (ZPw, ZPi, ZC), wód powierzchniowych (WS) oraz dróg. Przedstawiony projekt zmiany ww. planu dotyczył niewielkich modyfikacji obowiązującego dokumentu planistycznego w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów oraz parkingów przewidzianych do obsługi, dopuszczonych w planie miejscowym, obiektów. Wprowadzone zmiany obejmowały: 1) zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,3 do 0,2, zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% do 70% oraz zmniejszenie wysokości budynków z 12 m do 9 m na terenach MN i MNU; 2) zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,5 do 0,4 oraz zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 40% na terenach MWn, MWUn i UMN; 3) zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 25% do 30% na terenach U i U/P; 4) wskazanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek dla poszczególnych typów zabudowy mieszkaniowej; 5) zwiększenie koniecznych do zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi wskazanych w planie miejscowym obiektów.

Jak wynika z zamieszczonych w dokumentacji planistycznej opinii i uzgodnień projekt planu, w brzmieniu przekazanym Wojewodzie do uzgodnienia, został przekazany także innym opiniującym i uzgadniającym organom.

Z uzasadnienia do przedmiotowej uchwały nr LXXXIII/758/24 wynika ponadto, że cyt. „*Po przygotowaniu projektu zmiany planu miejscowego planu i jego uzgodnieniu został zapewniony ponowny udział społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego i to dwukrotnie, gdyż było on dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie miało miejsce w dniach od 15.09.2022 r. - 7.10.2022 r. , o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie (Gazeta Wyborcza, z dnia 05.09.2022r.), oraz obwieszczeniem z dnia 05.09.2022 r. (wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz udostępnione w Biuletynie*

Informacji Publicznej Gminy Siechnice i stronie internetowej Gminy Siechnice), a także w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Siechnice (tj. wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń). Drugie wyłożenie odbyło się w dniach 04.12.2023 r. - 29.12.2023 r., a informacja o tym została przekazana ogłoszeniem w prasie (Express Wrocławski, 24.11.2023 r.), oraz obwieszczeniem z dnia 24.11.2023 r. (wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice i stronie internetowej Gminy Siechnice), a także w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Siechnice (tj. wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń). W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu odbyły się dwie dyskusje publiczne – pierwsza w dniu 28.09.2022 r. oraz druga w dniu 27.12.2023 r. Do wyłożonego dwukrotnie projektu planu miejscowego osoby zainteresowane mogły wnosić uwagi w wyznaczonych, zgodnie z przepisami ustawy pizp, terminach. Do wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu wpłynęło 18 uwag, natomiast podczas drugiego wyłożenia wpłynęło 40 uwag z czego 38 uwag sprzeciwiających się oraz 2 uwagi, podpisane łącznie przez 43 osoby, które były za uchwaleniem planu w wyłożonym zakresie).”.

Z dokumentacji prac planistycznych wynika, że procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu, po wprowadzeniu zmian, nie ponawiano w żadnym zakresie.

Mając na uwadze powyższe organ nadzoru zwraca uwagę, że zmiany pomiędzy projektem planu przekazanym do uzgodnienia, a uchwałą ostatecznie przyjętą przez Radę Miejską w Siechnicach dotyczą następujących ustaleń:

- § 7 pkt 6 lit. a i b – w pierwotnej regulacji przewidziano zmniejszenie wysokości budynków z 12 m do 9 m na terenach MN i MNU. W uchwalonym planie brak jest postanowień w tym zakresie;
- § 7 pkt 16 – określający minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla poszczególnych typów zabudowy mieszkaniowej, względem pierwotnej regulacji zostało nadane nowe brzmienie tego przepisu (zmodyfikowano i wprowadzono nowe rodzaje zabudowy oraz ustalono inne wartości minimalne powierzchni działek);
- § 7 pkt 17 – względem pierwotnej regulacji wprowadzono dodatkowy przepis (pkt 17) określający minimalną powierzchnię działki, przypadającą na jeden lokal mieszkalny, dla poszczególnych typów zabudowy.

Ponadto, zgodnie z projektem planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 4 grudnia 2023 r. do dnia 29 grudnia 2023 r. (plik pn. „Uchwała_mppz_BKP_WYŁ_II_pdf”), zamieszczonym na stronie internetowej Gminy Siechnice (https://siechnice.gmina.pl/strona-4067-projekt_zmiany_miejscowego_planu.html) zapisy § 7 pkt 3 lit. c oraz § 7 pkt 4 lit. d odnosiły się do terenu oznaczonego 5MWn, dla którego zostały ustalone oddzielne parametry w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego. Przyjęta uchwała nr LXXXIII/758/24 nie zawiera już jednak tych odstępstw (dla terenu 5MWn), a projekt planu nie został wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci.

Mając na uwadze powyższe organ nadzoru zwraca uwagę na treść art. 17 ust. 2 pkt 9 ustawy, który – określając kolejność czynności podejmowanych przez organ wykonawczy gminy po przyjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego – wskazuje, że wójt ogłasza o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Następnie, wójt wyznacza termin, w trakcie którego można wnosić uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, rozpatruje uwagi oraz wprowadza do projektu planu zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia (art. 17 ust. 2 pkt 11, 12, 13 ustawy). Powyższe przepisy określają więc tryb, w jakim projekt planu wyłożony do publicznego wglądu może zostać zmieniony.

Niezgodne z prawem jest zatem postępowanie polegające na wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, a następnie zmodyfikowanie zarówno treści projektu uchwały oraz jej załącznika graficznego i uchwalenie przez radę gminy planu miejscowego ze zmienionymi ustaleniami. W analizowanej sprawie Gmina Siechnice dokonała co prawda, po wprowadzeniu zmian, ponownego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (za wyjątkiem zapisów § 7 pkt 3 lit. c oraz § 7 pkt 4 lit. d odnoszących się do terenu oznaczonego 5MWn, o czym była mowa powyżej), niemniej jednak jego treść odbiegała

w tak znaczący sposób od ustaleń dokonanych z organami uzgadniającymi i opiniującymi projekt planu miejscowego, że nie sposób uznać, by samo wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu stanowiło wystarczającą procedurę w zakresie ponowienia czynności. Z uwagi na opisany wyżej rodzaj zmian dokonanych w projekcie planu oraz etap ich dokonania wątpliwości organu nadzoru nie budzi fakt, że w rozpatrywanym przypadku konieczne było ponowne dokonanie uzgodnień projektu planu z organami wskazanymi w art. 17 pkt 6 lit. b ustawy. Jeżeli w wyniku ponowionych uzgodnień projekt zmiany planu zostałby zmodyfikowany, wówczas obowiązkiem organu sporządzającego projekt byłoby jego ponowne wyłożenie do publicznego wglądu na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy.

Zupełny brak ponowienia procedury planistycznej w zakresie uzgodnień projektu planu z właściwymi organami, w wyniku wprowadzenia zmian do projektu planu, mających wpływ na normatywną treść projektu, stanowi naruszenie art. 17 pkt 13 ustawy i zdaniem organu nadzoru jest istotnym naruszeniem trybu sporządzania planu, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy.

Dokonanie zmian projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy to w następstwie wniesionych uwag, czy też innych okoliczności powoduje powstanie po stronie organów gminy obowiązku powtórzenia w niezbędnym zakresie procedury planistycznej określonej w art. 17 ustawy. Do organu sporządzającego projekt miejscowego planu, jak i organu uchwalającego ten dokument nie należy bowiem ocena doniosłości dokonanej zmiany projektu planu. W świetle wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lipca 2010 r. (sygn. akt II SA/Wr 292/10) celem regulacji art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zagwarantowanie praw podmiotów, które mogą zostać naruszone w wyniku sporządzenia planu. Kształt zatem planu powinien być wcześniej znany właściwym organom, a także innym podmiotom, skoro są one upoważnione do wyrażenia swojego stanowiska przed uchwaleniem planu. Celem sformalizowanej procedury planistycznej jest, m.in. zagwarantowanie znajomości aktu planistycznego, którego treść będzie kształtowała sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, a także zagwarantowanie możliwości wpływu na treść przyszłego planu.

Z kolei jak wynika z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 października 2021 r. (sygn. akt II OSK 157/21) zmiana planu, dokonana po wyłożeniu do wglądu jego projektu, bez powtórzenia procedury planistycznej, stanowi naruszenie art. 19 ust. 1 w zw. z art. 17 pkt 11-14 oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku uchwały nr LXXXIII/758/24 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie *uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice*, po wyłożeniu jej projektu do publicznego wglądu, organy uzgadniające nie miały możliwości zapoznania się z wprowadzonymi do projektu zmianami, jakie znalazły się

w uchwalonym przez Radę Miejską planie miejscowym. Powyższe świadczy o istotnym naruszeniu procedury sporządzania planu miejscowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stosownie do regulacji art. 14 ust. 8 ww. ustawy, jest aktem prawa miejscowego, a zatem jego ustalenia przybierają postać przepisów powszechnie obowiązujących, stanowiących podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych. W ramach uprawnień wynikających z art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1, art. 14, art. 17 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym gmina ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu położonego na jej obszarze. Działając w ramach posiadanych kompetencji i przepisów ustawy, gmina nie może jednak dowolnie określać zasad postępowania przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i wprowadzaniu do niego zmian. Tryb sporządzania i uchwalania planu został natomiast szczegółowo uregulowany w art. 17 powołanej ustawy. Przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zagwarantowane jest zainteresowanym podmiotom prawo przedstawiania i obrony swoich interesów, m.in. poprzez uzgadnianie projektu planu przez właściwe organy, do których uprawnień należy ocena wpływu ustaleń planu miejscowego na realizowane przez nie kompetencje, m.in. w zakresie ochrony środowiska, zabytków, czy wpływu ustaleń planu na ruch drogowy. Każde uchwalenie bądź zmiana planu zagospodarowania przestrzennego pociąga bowiem za sobą konsekwencje nie tylko w sferze prawa własności, ale również w sferze obciążeń finansowych.

W ocenie organu nadzoru ustawa nie daje radzie gminy kompetencji ani możliwości decydowania o tym, czy przeprowadzanie ponownej procedury planistycznej jest w danym przypadku konieczne, zasadne i celowe

czy też nie. W wyroku z dnia 13 października 2010 r. (sygn. akt II SA/Wr 397/10), Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu stwierdził, że w demokratycznym państwie prawa, gmina posiadająca władztwo planistyczne, musi posługiwać się instrumentami zapewniającymi przewidywalność dopuszczalnego sposobu korzystania z nieruchomości i ewentualnych ograniczeń prawa własności, a temu celowi służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotową uchwałą dokonano szeregu zmian, w tym także w regulacjach dotyczących zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, co zdaniem organu nadzoru wpłynęło na konieczność ponowienia procedury planistycznej w szerszym zakresie. Za rygorystycznym stosowaniem art. 17 pkt 13 ustawy przemawia potrzeba zapewnienia procedurze planistycznej niezbędnej jawności i przejrzystości, która musi być uwzględniana w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tymczasem, pomimo zmiany projektu uchwały nie ponowiono żadnych uzgodnień. Należy przy tym zauważyć, że bez ponowienia procedury dokonano zmian w części uchwały dotyczącej przepisów wspólnych dla obszaru objętego planem miejscowym (Rozdział 2 pn. „Przepisy wspólne dla obszaru objętego planem”), odnoszącej się do wszystkich terenów objętych planem miejscowym.

Wskazać także należy, że niezgodne z prawem jest postępowanie polegające na wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, a następnie zmodyfikowanie zapisów tego projektu i uchwalenie przez radę gminy planu miejscowego w innym brzmieniu. Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku *„zmiana treści lub rysunku projektu planu (zakres i rodzaj tych zmian) pozostaje bowiem w takim wypadku poza wiedzą zainteresowanej społeczności lokalnej i poza jej kontrolą. Sama ustawa, nakazując wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, sankcjonuje obowiązek organów gminy do zapoznania, jeszcze w toku procedury planistycznej, społeczności lokalnej z projektem planu zagospodarowania przestrzennego, który po uchwaleniu przez radę gminy stanie się aktem prawa miejscowego, zawierającym przepisy powszechnie obowiązujące”* (wyrok z dnia 2 września 2009 r. sygn. akt II SA/Gd 250/07). W konsekwencji taka sytuacja, gdy zainteresowane podmioty, których interesów prawnych będą dotyczyły ustalenia przyszłego planu, nie mają – nawet przy dołożeniu szczególnej staranności – możliwości wcześniejszego zapoznania się z projektem aktu prawa miejscowego, ani nawet sugestiami co do jego modyfikacji wyrażonymi w złożonych uwagach, ma w ocenie organu nadzoru znamiona istotnego naruszenia trybu sporządzania planu.

Powyżej przedstawione uchybienia stanowią istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego, co zgodnie z brzmieniem art. 28 tej ustawy powoduje nieważność rozpatrywanej uchwały.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

Do złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na rozstrzygnięcie organu nadzorczego, dotyczące uchwały rady gminy, doręczone po upływie kadencji rady, uprawniona jest rada gminy następnej kadencji w terminie 30 dni od dnia wyboru przewodniczącego rady.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
Maciej Awizeń