

**UCHWAŁA NR XLI/318/06**  
**RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA**  
**z dnia 27 kwietnia 2006r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szostakowice, części obrębu Sulęcín – Szostakowice - Gmina Święta Katarzyna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) , art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 1999 roku, Nr 15, poz.139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/371/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 15 marca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szostakowice, części obrębu Sulęcín – Szostakowice - Gmina Święta Katarzyna, Rada Gminy Święta Katarzyna uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szostakowice, części obrębu Sulęcín - Szostakowice, gmina Święta Katarzyna zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu dotyczą terenu w granicach wyznaczonych na rysunku planu, o którym mowa w §2.

§ 2

1. Integralną częścią ustaleń planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi elementami, występującymi na obszarze opracowania, bądź obowiązującymi elementami planu:
  - 1) granica opracowania;
  - 2) linie rozgraniczające;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) szpalery zieleni wysokiej;
  - 5) strefa "OW" obserwacji archeologicznej;
  - 6) symbole i oznaczenia funkcji terenów (jednostek).
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mogą być zmienione:
  - 1) orientacyjne linie wewnętrznego podziału;
  - 2) orientacyjne lokalizacje stacji transformatorowych.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych;
  - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;

- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych;
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

#### § 4

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **funkcji** lub **sposobie użytkowania terenu** – należy przez to rozumieć przeważające (dominujące) przeznaczenie terenu;
- 2) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu;
- 3) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki; nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji ogrodzeń, dróg, parkingów terenowych oraz liniowych elementów sieci technicznych i uzbrojenia terenu,
- 5) **obiektach oraz urządzeniach usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko**– należy przez to rozumieć te inwestycje, które zgodnie z przepisami szczególnymi zaliczone są do:
  - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany;
- 6) **orientacyjnej linii wewnętrznego podziału** należy przez to rozumieć linię określającą zasadę ewentualnego podziału terenu o tym samym sposobie użytkowania lub zagospodarowania np. na działki różnych właścicieli; przebieg linii jest jedynie orientacyjny i nie określa ściśle podziału terenu;
- 7) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **rysunku planu** – należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 9) **strefie** – należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy oraz stopnia jej ochrony;
- 10) **terenie** lub **jednostce**– należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji przeważającej (dominującej), ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów lub obiektów: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, usług dla ludności w tym rzemiosła o

charakterze usługowym, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, usług informatycznych, poradnictwa prawnego, finansowego lub im pokrewnych, prywatnych jednostek projektowych i biurowych, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska) poza granicami własności;

- 13) **zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pomników oraz obiektów małej architektury; przez zabudowę rozumie się również takie elementy sieci technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu, które wymagają obiektów kubaturowych;
- 14) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w rozumieniu przepisów szczególnych i odrębnych lub zespołami takich budynków w układzie: wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 15) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do wykonywania funkcji: administracji, kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, sportu, rozrywki, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, poczty i łączności oraz innych usług dla ludności w tym rzemiosła o charakterze usługowym, a także inną ogólnodostępną zabudowę przeznaczoną do wykonywania podobnych funkcji.

#### § 5

1. W planie wyznaczono tereny (jednostki) o różnych sposobach użytkowania (funkcjach) oraz zróżnicowanych sposobach ich zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ;
  - 4) **UMN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
  - 5) **RLZP** – tereny zieleni leśnej o charakterze parkowym;
  - 6) **ZU** – tereny zieleni urządzonej i zadrzewień;
  - 7) **R** – tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk;
  - 8) **W** – tereny wód otwartych i rowów melioracyjnych;
  - 9) **KZ** - tereny drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - 10) **KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
  - 11) **KD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 12) **KP** – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
  - 13) **NO** – tereny oczyszczalni ścieków.
2. Określone w planie funkcje terenów (jednostek) wskazują na dominujący sposób zagospodarowania terenów.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe, które obowiązują na całym obszarze objętym planem

#### § 6

1. Sposób usytuowania budynków, budowli oraz elementów zagospodarowania terenu na działkach powinien odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym planie oraz przepisom szczególnym i odrębnym, w tym przede wszystkim warunkom technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. W granicach całego terenu objętego planem, o ile ustalenia dotyczące zakazu wszelkiej zabudowy, o których mowa w rozdziale IV nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym obiektów kubaturowych, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

#### § 7

Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy na terenach objętych planem:

- 1) liczba nadziemnych kondygnacji bez uwzględnienia poddasza nie może być większa niż 2;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi 12m;
- 3) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 4) istniejąca zabudowa może być przeznaczona do utrzymania i modernizacji przy zachowaniu zasady, że wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach przebudowy i rozbudowy obiektów zmierzać będą do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu;
- 5) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci wynoszącym 35°-45°, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji, dla budynków jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci dachowych 20°-35°. Pomieszczenia na poddaszach doświetlać lukarnami lub za pomocą okien połaciowych. Pokrycie dachów materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją - dachówka lub dachówkopodobne.

#### § 8

1. Dopuszcza się różne formy ogrodzenia granic działek, a w szczególności:

- 1) ogrodzenia ażurowe – preferuje się ogrodzenia wykonane z materiałów naturalnych (drewno, kamień, elementy kute, materiały ceramiczne);
  - 2) parkany, mury lub ekrany izolacji przeciwdźwiękowej wzdłuż terenów drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KZ, o wysokości niezbędnej dla spełnienia funkcji ochrony przed hałasem;
  - 3) małą architekturę;
  - 4) zielen w formie szpalerów, żywopłotów, w zależności od funkcji i lokalizacji zabudowy.
2. Dla terenów o funkcji mieszkaniowej lub usługowej od strony publicznych ciągów komunikacyjnych ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.
  3. Frontowe części posesji istniejących i projektowanych zaleca się zagospodarować jako ogrody ozdobne.
  4. Wysokość ogrodzeń 1,5-1,8 m, z wyłączeniem ogrodzeń o których mowa w ust. 1 pkt 2.

#### § 9

1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

- 1) proponowane zasady podziału terenu na działki budowlane określają orientacyjne linie wewnętrznego podziału pokazane na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wspólne zainwestowanie sąsiednich działek pod warunkiem utrzymania ustaleń warunków zabudowy dla tych działek;
- 3) na etapie realizacji planu minimalną wielkość nowo projektowanych działek budowlanych ustala się na:
  - a) dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1200m<sup>2</sup>,
  - d) dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 700 m<sup>2</sup>,
  - e) dla zabudowy zagrodowej – 1500 m<sup>2</sup>,

- f) dla zabudowy usługowej – 700 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna szerokość frontu nowych działek dla zabudowy mieszkaniowej zostaje ustalona na:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – ok. 20 m,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – ok. 14 m.
- 2. Ustala się następujące zasady podziałów geodezyjnych terenów przeznaczonych na cele zabudowy:
  - 1) w przypadku wydzielenia działki budowlanej w głębi terenu, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego);
  - 2) w przypadku podziału terenu na więcej niż 4 działki budowlane do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dostęp drogą (ulicą) wewnętrzną o szerokości min. 10 m. w liniach rozgraniczających, o parametrach odpowiadających ulicy klasy dojazdowej KD, która stanowić będzie ulicę niepubliczną realizowaną i utrzymywaną przez właścicieli dziełek przyległych, dla których korzystanie z niej jest konieczne;
  - 3) przez spełnienie warunku o którym mowa w pkt. 2, uznaje się wydzielenie drogi (ulicy) wewnętrznej z działek przyległych.

#### § 10

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjnego na obszarze planu:

- 1) wzdłuż ciągów dróg publicznych klasy lokalnej, obowiązuje w granicach linii rozgraniczających tych dróg urządzenie szpalerów drzew lub zieleni niskiej oraz dopuszcza się realizację pasów postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) parkingi przewidziane dla obsługi wolnostojących obiektów usługowych należy lokalizować w granicach działki, na której są lokalizowane;
- 3) ustala się wymóg zorganizowania co najmniej 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej;
- 4) wydzielane działki pod publiczne i niepubliczne ulice dojazdowe i wewnętrzne dojazdy do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

#### § 11

Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 – „Pradolina rzeki Odry” (zbiornik czwartorzędowy porowy o zasobach 250 tys.m<sup>3</sup>/d i wodach klasy Ic), ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem – obowiązują ustalenia, o których mowa w §16.

### ROZDZIAŁ III

#### **Ustalenia szczegółowe, które obowiązują w poszczególnych strefach wyznaczonych w planie**

#### §12

Zasady ochrony dóbr kultury określa obowiązująca strefa OW obserwacji archeologicznej pokazana na rysunku planu.

#### §13

W strefie, o której mowa w §12 wszelkie prace ziemne należy opiniować z właściwymi służbami ochrony zabytków, a w obszarze nowych odkryć zabytków archeologicznych ustala się

konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora za zezwoleniem właściwych służb ochrony zabytków, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

## ROZDZIAŁ IV

### Ustalenia szczegółowe, które obowiązują na poszczególnych wyznaczonych w planie terenach

#### § 14

Ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu, symbolami:

- 1) **1R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Przez teren jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 5, 6, 7;
- 2) **2R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Przez teren jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 5, 6, 7;
- 3) **3MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii.. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych. Przez teren jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 5, 6, 7. Ustala się wymóg realizacji na terenie jednostki stacji transformatorowej w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu symbolem. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ulicy 03KD, ponadto – obowiązują ustalenia zawarte w §19, ust. 4;
- 4) **4MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii.. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych;
- 5) **5MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych;

- 6) **6MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych. Ustala się wymóg realizacji na terenie jednostki stacji transformatorowej w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu symbolem. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ulicy 04KD , ponadto – obowiązują ustalenia zawarte w §19, ust. 4;
- 7) **7R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznaczają się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 8) **8MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznaczają się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleń;
- 9) **9R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznaczają się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 10) **10MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznaczają się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleń;
- 11) **11MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznaczają się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z lokalizacją usług nieuciążliwych. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią;
- 12) **12MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznaczają się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z lokalizacją usług nieuciążliwych. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Większa część jednostki, zgodnie z rysunkiem planu położona jest w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 13) **13UMN** – /tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej/ przeznaczają się pod funkcję usługową składającą się z budynków lub obiektów gospodarczych i produkcyjnych. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i drobną działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 KL. Zabrania się lokalizowania jakichkolwiek obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko. Większa część jednostki, zgodnie z rysunkiem

planu położona jest w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;

- 14) **14ZU** – /tereny zieleni urządzonej i zadrzewień/ przeznaczają się pod zielenią urządzoną. Na terenie określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić zachowane zadrzewienie jako elementy projektowanej zieleni. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury i ogrodzeń;
- 15) **15MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznaczają się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleni. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z lokalizacją usług nieuciążliwych. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zieleni;
- 16) **16RLZP** – /tereny zieleni leśnej o charakterze parkowym / przeznaczają się pod teren leśny o charakterze publicznej zieleni parkowej, ogólnodostępnej pełniącej funkcję rekreacyjno - wypoczynkową z dominacją wypoczynku biernego. Należy uwzględnić zachowaną dotychczasową zielenią jako element zagospodarowania terenu. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury, a także miejsc wypoczynku dla dzieci, osób starszych i niepełnosprawnych;
- 17) **17R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznaczają się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 18) **18ZU** – /tereny zieleni urządzonej i zadrzewień / przeznaczają się pod zielenią urządzoną. Na terenie określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie atrakcyjnych zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić zachowane zadrzewienie jako elementy projektowanej zieleni. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury i ogrodzeń;
- 19) **19MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznaczają się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleni. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z lokalizacją usług nieuciążliwych. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zieleni;
- 20) **20MNU** – /tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej / przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz usług nieuciążliwych. Usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków wyłącznie o funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej. Jednostka położona jest, zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 21) **21MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zieleni. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych. Jednostka położona jest, zgodnie z



rysunkiem planu w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;

- 22) **22MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z lokalizacją usług nieuciążliwych. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Jednostka położona jest, zgodnie z rysunkiem planu w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 23) **23ZU** – /tereny zieleni urządzonej i zadrzewień / przeznacza się pod zielenią urządzonej. Na terenie określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie atrakcyjnych zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić zachowane zadrzewienie jako elementy projektowanej zieleni. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury i ogrodzeń. Ustala się wymóg realizacji na terenie jednostki stacji transformatorowej, ponadto – obowiązują ustalenia zawarte w §19, ust. 4;
- 24) **24MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleń;
- 25) **25MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej) oraz ogrody i zieleń;
- 26) **26R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 27) **27 NO** - /tereny oczyszczalni ścieków/ przeznacza się pod realizację obiektów lokalnej oczyszczalni ścieków;
- 28) **28ZU** – /tereny zieleni urządzonej i zadrzewień / przeznacza się pod zielenią urządzonej. Na terenie określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie atrakcyjnych zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić zachowane zadrzewienie jako elementy projektowanej zieleni. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury i ogrodzeń;
- 29) **29ZU** – /tereny zieleni urządzonej i zadrzewień / przeznacza się pod zielenią urządzonej. Na terenie określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie atrakcyjnych zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić zachowane zadrzewienie jako elementy projektowanej zieleni. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury i ogrodzeń;
- 30) **W** – /tereny wód otwartych/ przeznacza się pod rowy melioracyjne, wody powierzchniowe płynące i stojące;
- 31) **01KZ** - /tereny dróg publicznych klasy zbiorczej/ przeznacza się pod drogę powiatową o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 20m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Przez teren jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 5, 6, 7;

- 32) **02KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznaczają się pod drogę publiczną klasy lokalnej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, a poza obszarem zainwestowanym nie mniej niż 15m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Przez teren jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 5, 6, 7. Fragment jednostki, zgodnie z rysunkiem planu położony jest w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 33) **03KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznaczają się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Przez teren jednostki, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia – obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 5, 6, 7;
- 34) **04KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznaczają się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 35) **05KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznaczają się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 36) **06KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznaczają się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Fragment jednostki, zgodnie z rysunkiem planu położony jest w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 37) **07KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznaczają się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Zgodnie z oznaczeniem jak na rysunku planu - od strony jednostek 20MNU, 21MN, 22MN/MR i rowu melioracyjnego należy obsadzić drogę zwartym szpalerem drzew jednego gatunku. Fragment jednostki, zgodnie z rysunkiem planu położony jest w zasięgu strefy OW obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 38) **KP** – /tereny ciągów pieszo – jezdnych/ przeznaczają się pod ciągi piesze i rowerowe w formie utwardzonych chodników lub ścieżek wraz z zielenią towarzyszącą o szerokości zgodnej z rysunkiem planu. Możliwe jest wykorzystanie terenu na drogi pożarowe po spełnieniu wszelkich wymagań wynikających z przepisów szczególnych stwierdzonych przez odpowiednie organy;

## ROZDZIAŁ V Zasady uzbrojenia terenu.

### § 15

Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną na terenach nowego zainwestowania, w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.

#### § 16

1. Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków bytowych, komunalnych i opadowych należy dokonać poprzez budowę komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (sieci, przepompownie, oczyszczalnia).
2. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, i opadowych dopuszcza się w obszarach istniejącej zabudowy stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków.
3. Wyklucza się realizację inwestycji wymagających odprowadzenia ścieków przemysłowych.

#### §17

1. Odprowadzenie wód deszczowych należy dokonać poprzez rozbudowę systemu kanalizacyjnego (sieci, przepompownie), w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
2. Wody deszczowe odprowadzać do kanalizacji deszczowej. Zaleca się zachowania maksymalnie dużych powierzchni nie utwardzonych w obrębie działek budowlanych.
3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej należy dążyć do zagospodarowania w całości wód deszczowych na terenie danej nieruchomości.

#### §18

W nowo projektowanych indywidualnych kotłowniach zaleca się użycie jako czynnika grzewczego systemów ekologicznych spełniających rygory przepisów o ochronie środowiska.

#### §19

Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny z butli.

#### §20

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez sieć realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.
2. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych. Trasy nowych napowietrznych linii energetycznych należy lokalizować poza terenami zabudowanymi.
3. Zasilanie realizowanych inwestycji w energię elektryczną w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej.
4. Budowa nowych kubaturowych stacji transformatorowych możliwa na zasadach określonych w niniejszym planie. Należy zapewnić swobodny dostęp do stacji transformatorowych dla obsługi technicznej.
5. Dopuszcza się skablowanie linii energetycznych napowietrznych średniego napięcia staraniem i na koszt inwestora w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej.
6. Obowiązuje strefa, od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wolna od zabudowy, o szerokości 6 m od skrajnego przewodu w obu kierunkach.
7. Dopuszcza się możliwość zabudowy terenów położonych w zasięgu stref oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych po ich likwidacji, przełożeniu lub skablowaniu.

#### §21

Przyłączenia do telefonicznej sieci miejscowej, poprzez system kanalizacji telekomunikacyjnej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.

#### §22

1. Na terenie objętym planem istnieje sieć drenarska, w przypadku jej uszkodzenia należy natychmiast powiadomić zarządcę urządzeń melioracyjnych oraz działające na terenie spółki wodne, a następnie dokonać naprawy na koszt inwestora pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych.
2. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych dopuszcza się jedynie po wcześniejszym skomunalizowaniu tych rowów.
3. Wzdłuż urządzeń melioracyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem W (tereny wód otwartych) należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy oraz nasadzeń pas terenu o szerokości min 3 m w celu umożliwienia prac konserwacyjnych.
4. Przed przystąpieniem do inwestycji polegającej na zagospodarowaniu terenu nierolniczego o powierzchni przekraczającej 1 ha oraz modernizacji i budowie nowych dróg, należy zaprojektować na koszt inwestora odprowadzenie wód deszczowych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych.

### ROZDZIAŁ IV Ustalenia końcowe

#### § 23

Ustala się 30% stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące.

#### § 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święta Katarzyna.

#### § 25

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady

Barbara Koterska

ODPIS



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sygn. akt II SA/Wr 451/22 Dnia 09-03-2023

Odpis postanowienia o stwierdzeniu prawomocności

Starszy referendarz sądowy w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym we Wrocławiu Barbara Koźlik na podstawie art. 169 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 259 ze zm.) stwierdza,

że orzeczenie z dnia 20 grudnia 2022 r.

jest prawomocne od dnia 14 lutego 2023 r.

Na oryginale właściwy podpis.

Za zgodność z oryginałem.

Stwierdzam

SEKRETARZ SĄDOWY

Aneta Januszkiewicz

Dnia 20 grudnia 2022 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu  
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia WSA Władysław Kulon  
Sędziowie: Asesor WSA Marta Pawłowska (spr.)  
Sędzia WSA Wojciech Śnieżyński  
Protokolant: Aleksandra Bartczak

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 20 grudnia 2022 r.  
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego  
na uchwałę Rady Gminy Święta Katarzyna  
z dnia 27 kwietnia 2006 r. nr XLI/318/06  
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Szostakowice, części obrębu Sulęcín - Szostakowice - Gmina Święta Katarzyna

- I. stwierdza nieważność § 14 pkt 18, 19, 28, 30 zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działki nr 174/1 w zakresie terenów tej działki objętej klasoużytkiem Ls -LsIV;
- II. stwierdza nieważność § 14 pkt 18, 19, 30 zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działki nr 173/2 w zakresie terenów tej działki objętej klasoużytkiem Ls -LsIV;
- III. stwierdza nieważność § 14 pkt 18 i 30 zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działki nr 171/2 w zakresie terenów tej działki objętej klasoużytkiem Ls -LsIV;

sygn. akt II SAWr 451/22

**IV. zasądza od Gminy Miejskiej w Siechnicach na rzecz Wojewody  
Dolnośląskiego kwotę 480 zł (czteryście osiemdziesiąt) tytułem zwrotu  
kosztów postępowania.**



Na oryginale właściwe podpisy  
Za zgodność z oryginałem  
z up. Kierownika Sekretariatu

*Emilia Witkowska*

## UZASADNIENIE

W dniu 6 maja 2022 r. Wojewoda Dolnośląski, działając na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) wywiódł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27 kwietnia 2006 r., nr XLI/318/06 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szostakowice, części obrębu Sulęcín – Szostakowice – Gmina Święta Katarzyna, wnosząc o stwierdzenie nieważności § 14 pkt 18, 19, 28, 30 i 37 części tekstowej oraz części graficznej w odniesieniu do działki nr 174/1 obręb ewidencyjny 0015, Sulęcín – Szostakowice, oznaczonej na rysunku planu symbolami 19MR/MN, 18 ZU, 28ZU, 07KD i W uchwały.

W uzasadnieniu uchwały organ nadzoru wyjaśnił na wstępie, że od dnia 1 stycznia 2010 r. zmieniła się nazwa Rady Gminy Święta Katarzyna i obecnie jest to Rada Miejska w Siechnicach. Dalej podawał, że zarzuca zaskarżonemu fragmentowi uchwały, że podjęty został z istotnym naruszeniem art. 4 pkt 6 w związku z art. 7 ust. 1, ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), polegającym na braku uprzedniego uzyskania zgody odpowiednich organów na przeznaczenie tego gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż leśne.

W dalszej części organ nadzoru wyjaśnił, że w dniu 24 lutego 2022 r. wpłynęło do Urzędu pismo Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu z dnia 18 lutego 2022 r, w którym organ ten poinformował, że prowadząc na wniosek Jerzego Kościelniaka postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji zezwalającej na trwałe wyłączenie z produkcji gruntów leśnych wchodzących w skład działki ewidencyjnej nr 174/1 obręb ewidencyjny Sulęcín - Szostakowice, gmina Siechnice, stanowiącej własność wnioskodawcy, stwierdzono, iż ww. grunt w części wnioskowanej do wyłączenia jest sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków jako las, a przeznaczony został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice na cele nieleśne (w części jako teren zieleni urządzonej i zadrzewień wskazane na rysunku planu symbolem ZU, a w części pod tereny wód otwartych i rowów melioracyjnych

wskazane na rysunku planu jako W), bez uzyskania wymaganej zgody marszałka województwa, o której mowa w art. 7 ust. 1 i 2 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r., nr 16, poz. 78; t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.). Uchwałą nr XLI/318/06 z dnia 27 kwietnia 2006 r. Rada Gminy Święta Katarzyna uchwaliła dla gruntów leśnych wchodzących w skład działki ewidencyjnej nr 174/1 nieleśne przeznaczenie, natomiast z pisma Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Siechnicach z dnia 16 grudnia 2021 r. wynika, iż na części działki 174/1, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako Ls TV, nie występowało z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne.

W toku postępowania nadzorczego, organ nadzoru pismem z dnia 29 marca 2022 r. zwrócił się do Burmistrza Siechnic m.in. o wyjaśnienie kwestii uzyskania wymaganej zgody właściwego organu, stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W odpowiedzi Burmistrz Siechnic poinformował, że po dokonaniu kwerendy archiwum prac planistycznych nie odnaleziono zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów o których mowa w piśmie Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, jak i dokumentów potwierdzających w ogóle wystąpienie o taką zgodę.

Jak podniósł Wojewoda, w zakresie określenia w planie miejscowym sposobu zagospodarowania podlegających ochronie gruntów leśnych konieczne jest odwołanie się do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w ówczesnie obowiązującym stanie prawnym - Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.). Z ustawy tej wynika, że ochrona gruntów leśnych polega m.in. na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne (art. 3 ust. 2 pkt 1), przy czym przez przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne rozumie się ustalenie innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych (art. 4 pkt 6). Z kolei z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, że przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w brzmieniu obowiązującym



w dniu podjęcia przedmiotowej uchwały, „Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne: 1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha - wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, 2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, 3) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha, 4) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha, 5) pozostałych gruntów leśnych - wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 4 lit. a ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wójta (burmistrza, prezydenta miasta), po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obciążał obowiązek uzgodnienia projektu planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów szczególnych. Takimi przepisami szczególnym są m.in. przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Organ nadzoru zauważył, że na etapie prowadzenia procedury planistycznej przedmiotowej uchwały część terenu działki nr 174/1 obręb ewidencyjny 0015, Sulęcín - Szostakowice spełniała kryteria do zakwalifikowania jej jako grunt leśny, jednak pomimo tego Wójt Gminy nie występował o zgodę Marszałka Województwa Dolnośląskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, stosownie do art. 7 ust. 2 pkt 5 i ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Z udzielonych przez Gminę informacji wynika, że część terenu działki gruntu o nr 174/1 obręb ewidencyjny 0015, Sulęcín - Szostakowice, w dniu uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego, stanowiła teren lasu. Zatem –w ocenie strony skarżącej - w sprawie nie uzyskano zgody, o jakiej mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na przeznaczenie działki gruntu leśnego o nr ewid. 174/1, o powierzchni 0,13 ha, położonej w obrębie

ewidencyjnym Sulęcín - Szostakowice, Gmina Siechnice, na cele nieleśne. Także z wyrysu z mapy ewidencyjnej z dnia 7 czerwca 2021 r. wynika, że część terenu działki nr 174/1 stanowi las (oznaczenie LsIV wskazujące na teren leśny).

Zgodnie z wypisem i wyrysem z przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka nr 174/1 w obrębie Sulęcín - Szostakowice położona jest na terenach oznaczonych w planie symbolami 19MR/MN, 18ZU, 28ZU, 07KD, W. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem: 19MR/MN przeznaczone dla zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§14 pkt 19 uchwały), 18ZU i 28 ZU jako tereny zieleni urządzonej i zadrzewień (§ 14 pkt 18 i 28 uchwały), 07KD jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (§14 pkt 37 uchwały), W jako tereny wód otwartych (§14 pkt 30 uchwały).

W ocenie organu nadzoru, powyżej określone przeznaczenie terenów 19MR/MN, 18ZU, 28ZU, 07KD oraz W jest równoznaczne z dopuszczeniem innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych. Stwarza to tym samym możliwość wykorzystywania gruntów leśnych w sposób nieleśny bez zachowania wymogów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tj. bez zgody właściwego organu wymaganej na etapie procedury poprzedzającej uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że zaskarżona uchwała jest w tym zakresie sprzeczna z prawem, tj. z cytowanymi wyżej regulacjami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W odpowiedzi na skargę Gmina Siechnica wniosła o oddalenie skargi w zakresie w jakim dotyczy ona terenu działki nr 174/1 innego niż klasoużytki Ls – LsIV, podnosząc, że nie cała działka dotknięta jest wadą w postaci braku uzgodnienia przeznaczenia gruntu leśnego na nieleśny, zatem nie jest uzasadnione stwierdzenie nieważności uchwały w odniesieniu do całej działki, a nadto podniosła, że analogiczna sytuacja, tj brak uzyskania zgody na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej dotyczy działek nr 173/2 i 171/2 w zakresie przeznaczeń określonych na użytkach Ls – Ls IV i wniosła o stwierdzenie nieważności kwestionowanej uchwały także w tym zakresie.

Na rozprawie w dniu 20 grudnia 2022 r. pełnomocnik Wojewody Dolnośląskiego sprecyzował, że wniosek o stwierdzenie nieważności dotyczy nie całej działki, a jedynie jej części określonej w ewidencji gruntów jako las.

Pełnomocnik Gminy Siechnice podtrzymał stanowisko wyrażone w odpowiedzi na skargę i wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w odniesieniu do wszystkich trzech wskazanych przez gminę działek, w ich odpowiednich częściach obejmujących klasoużytki Las.

**Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:**

Skarga zasługuje na uwzględnienie.

Jak wynika z art. 28 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.) – dalej "pzp", nieważność uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodzi w przypadku istotnego naruszenia zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotnego naruszenia trybu jego sporządzania, a także naruszenia właściwości organów w tym zakresie.

Tryb sporządzania planu należy rozumieć jako sekwencję czynności podejmowanych w toku procedury planistycznej, a zasady sporządzania planu jako merytoryczną jego zawartość (przyjęte w nim ustalenia). Istotne naruszenie trybu sporządzania planu następuje, gdy ustalenia planistyczne są odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono procedury sporządzania aktu planistycznego (wyrok NSA z 20 października 2011 r., II OSK 1593/11 – CBOSA). Natomiast naruszenie zasad to przyjęcie rozwiązań niezgodnych z normami konstytucyjnymi lub zawartymi w ustawach materialnoprawnych - które to normy wyznaczają granice wykonywania władztwa planistycznego (wyrok NSA z 11 września 2008 r., II OSK 215/08 –CBOSA).

Kontrola zakwestionowanych skargą ustaleń MPZP przy uwzględnieniu wyżej opisanych kryteriów dała podstawy do stwierdzenia, że MPZP w kwestionowanej skargą części narusza przepisy prawa materialnego (naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego).

Zgodzić się należy z argumentacją skargi, że zaskarżone przez organ nadzoru zapisy w sposób istotny narusza przepisy art. 7 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w ówczesnie obowiązującym stanie prawnym - Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.). Stosownie do tych norm, w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia przedmiotowej uchwały, „Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne: 1) gruntów rolnych stanowiących

użytki rolne klas I-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha - wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, 2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, 3) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha, 4) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha, 5) pozostałych gruntów leśnych - wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

W niniejszej sprawie jest bezsporne, że wskazana przez organ nadzoru w skardze działka nr 174/1 w Sulęcinie, w części obejmującej 0,13 ha, zgodnie z ewidencją gruntów stanowiła las. Stosownie do powołanych przepisów, działka o takiej powierzchni wymagała dla wyłączenia z produkcji leśnej zgody właściwego marszałek województwa.. Bezsporne jest również, że Gmina uchwalając w 2006 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgody takiej nie uzyskała, a w planie tym działka oznaczona została. Działka ta bowiem oznaczona jest na rysunku planu symbolami 19MR/MN, 18ZU, 28ZU, 07KD, W. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem: 19MR/MN przeznaczono dla zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§14 pkt 19 uchwały), 18ZU i 28 ZU jako tereny zieleni urządzonej i zadrzewień (§ 14 pkt 18 i 28 uchwały), 07KD jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (§14 pkt 37 uchwały), W jako tereny wód otwartych (§14 pkt 30 uchwały).

Należy zgodzić się z Wojewodą Dolnośląskim, że jest to jednoznaczne z dopuszczeniem innej niż leśna możliwości zagospodarowania działki.

Tym samym Gmina nie uzyskała wymaganego prawem uzgodnienia na etapie tworzenia treści miejscowego planu, zatem naruszony w sposób oczywisty został tryb jego tworzenia.

Sanowi do podstawę do uwzględnienia skargi i stwierdzenia nieważności uchwały w zaskarżonym zakresie, tj § 14 pkt 18, 19, 28, 30 zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działki nr 174/1 w zakresie terenów tej działki objętej klasoużytkiem Ls –LsIV.

Sąd, kierując się dyspozycją art. 134 i 135 p.p.s.a., stwierdził nieważność fragmentów zaskarżonej uchwały w stosunku do dwóch innych działek objętych planem.

Przepisy te pozwalają Sądowi na orzekanie w granicach danej sprawy, nie będąc związanym granicami skargi. Niewątpliwie, poddanie kontroli sądowej części uchwały ponad jednostkę wskazaną w skardze, oznacza rozstrzygnięcie nadal w granicach tej samej sprawy. Rozstrzygnięcie Sądu wydane jest bowiem w sprawie jednej, kontrolowanej uchwały.

W odpowiedzi na skargę Gmina Siechnice wskazała, że w odniesieniu do dwóch innych niż wskazana w skardze działek – o numerach ewidencyjnych 173/2 i 171/2, sytuacja faktyczna i prawna jest tożsama z sytuacją działki nr 174/1, tj. plan przewiduje na części tych działek przeznaczenia inne niż leśne, pomimo że ewidencja gruntów klasyfikuje te części jako Las, a Gmina nie wystąpiła o zgodę do właściwego marszałka województwa na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej. W takiej sytuacji Sąd uznał za zasadne stwierdzić nieważność zakażonego aktu również w zakresie § 14 pkt 18, 19, 30 zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działki nr 173/2 w zakresie terenów tej działki objętej klasoużytkiem Ls –LsIV oraz § 14 pkt 18 i 30 zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działki nr 171/2 w zakresie terenów tej działki objętej klasoużytkiem Ls –LsIV.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł na zasadzie art. 147 § 1 ppsa.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 200 w zw. z art. 205 § 2 p.p.s.a, zasądzając na rzecz strony skarżącej tytułem zwrotu kosztów postępowania kwotę 480 zł (wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika).



Na oryginale właściwe podpisy  
Za zgodność z oryginałem  
z up. Kierownika Sekretariatu  
Emilce Witkowskiej