



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 marca 2015 r.

Poz. 922

UCHWAŁA NR IV/55/15 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 26 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Ramiszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012, poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXII/338/13 Rady Gminy Długołęka z dnia 19 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Ramiszów, stwierdzając iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka”, przyjętego uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r., Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Ramiszów, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią planu miejscowego;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są, pokazane na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
- 7) akcent architektoniczny
- 8) dominanta przestrzenna

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – rozumie się przez to element kompozycji architektonicznej w postaci części obiektu budowlanego wyróżniający się formą architektoniczną;
- 2) **dominancie przestrzennej** – rozumie się przez to obiekt (lub grupę obiektów) wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub gabarytami (np. wysokością);
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki budowlanej;
- 5) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć budowlę służącą reklamie;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie frontowej ściany budynku, z dopuszczeniem cofnięcia zabudowy na długości nie większej niż 20% długości elewacji oraz wysunięcia elementów takich jak balkony, schody, podjazdy i okapy, na odległość nie większą niż 1,5 m, a dla zabudowy gospodarczej i garażowej towarzyszących funkcji podstawowej linii zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z definicją zawartą w pkt 4;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej zajęta przez wszystkie budynki znajdujące się na danej działce budowlanej, liczoną po ich obrysie zewnętrznym;
- 8) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 9) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć graficzne oznaczenie podmiotu prowadzącego działalność umieszczone na budynku lub na terenie, na którym działalność jest wykonywana, o powierzchni nie większej niż 0,7 m²;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 12) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi w tym handel, z wyłączeniem handlu hurtowego, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć, dla których istnieje lub może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **MN/U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) **U** – zabudowa usługowa – usługi podstawowe;
- 4) **US** – usługi sportu i rekreacji;
- 5) **ZP** – zieleń urządzona;
- 6) **ZI** – zieleń izolacyjna;
- 7) **E** – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 8) **KDW** – droga wewnętrzna;
- 9) **KP** – plac;
- 10) **KPR** – ciąg pieszo-rowerowy.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od terenów komunikacji, jak na rysunku planu miejscowego, a w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy, obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (zbiorczych, lokalnych i indywidualnych) oraz dostawę i odprowadzenie mediów w granicach gminy, do innych gmin lub z innych gmin poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym zgodnie z § 11;
- 3) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę ustala się możliwość lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (zbiorczych, lokalnych i indywidualnych) oraz dostawę i odprowadzenie mediów w granicy gminy, do innych gmin lub z innych gmin zgodnie z § 11;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1U o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m²;
 - b) na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U o łącznej powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 1U, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U dopuszcza się lokalizowanie szyldów;
- 6) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się dopuszczony poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem:

- 1) MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) MN/U i U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ograniczenia, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze planu miejscowego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wskazaną na rysunku planu miejscowego.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Nr AZP Nr 2/36/78-29.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, oraz w obrębie stanowiska archeologicznego o którym mowa w ust. 2 w przypadku prowadzenia prac ziemnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Tereny oznaczone symbolami 1ZP, 1ZI – 10ZI, 1US – 2US, 1KDW – 14KDW, 1KP, 1KPR – 8KPR określa się jako obszary przestrzeni publicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) w zakresie lokalizowania nośników reklamowych i szyldów obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach objętych planem miejscowym;
- 4) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się realizację oświetlenia ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic formy, gabaryty, kolorystykę.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. Przy dokonywaniu scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki nie mniejsza niż 1000 m²,
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią 60°–120°.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Podstawowy układ komunikacyjny dla obszaru objętego planem miejscowym, stanowią drogi oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDW – 14KDW** powiązane z drogami publicznymi położonymi poza granicą planu miejscowego.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na jednej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest planowana inwestycja w ilości:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 60 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) w granicach planu miejscowego dopuszcza się likwidację, budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (zbiorczych, lokalnych i indywidualnych) oraz dostawę i odprowadzenie mediów w granicach gminy, do innych gmin lub z innych gmin;
- 2) ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.

4. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) ustala się lokalizację stacji transformatorowej w granicach terenu 1E;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

5. W zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o sprawności nie mniejszej niż 80% i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń oraz w szczególności wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych do celów grzewczych.

8. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się doprowadzenie wody do wyznaczonych terenów rozwojowych poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

9. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków przez obiekty, urządzenia i sieci (zbiorcze, lokalne lub indywidualne) odprowadzania ścieków w granicach gminy lub do innych gmin;
- 2) do czasu objęcia obszaru obsługą sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych.

10. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, do rowów oraz zagospodarowanie wód opadowych na jednej działce budowlanej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo i zagospodarowanie na działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na jednej działce budowlanej;
- 4) w przypadku realizacji dróg dopuszcza się stosowanie alternatywnych metod związanych z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania.

Stawki procentowe

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 2MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy wolno stojącej.

3. W ramach uzupełnienia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, ciągów pieszych, zieleni wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej oraz budynku garażowego i budynku gospodarczego towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość dla zabudowy nie większa niż 8 m, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
- 3) możliwość realizacji budynków wyłącznie o jednej kondygnacji.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż: 1000 m².

6. Dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się wysokość nie większa niż 4 m.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryłę budynków lub garaży wolno stojących.

8. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych zlokalizowanych na terenie planu i dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 18MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy wolno stojącej.

3. W ramach uzupełnienia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, ciągów pieszych, zieleni wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej oraz budynku garażowego i budynku gospodarczego towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość dla zabudowy nie większa niż 8 m, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60% powierzchni działki;
- 5) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż: 1000 m²;

6. Dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się wysokość nie większa niż 4 m.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolno stojących.

8. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych zlokalizowanych na terenie planu i dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **12MN, 13MN, 16MN, 17MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy wolno stojącej.

3. W ramach uzupełnienia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, ciągów pieszych, zieleni wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej oraz budynku garażowego i budynku gospodarczego towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość dla zabudowy nie większa niż 9 m, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60% powierzchni działki;
- 5) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż: 1000 m².

6. Dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się wysokość nie większa niż 4 m.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolno stojących.

8. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych zlokalizowanych na terenie planu i dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN/U – 4MN/U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej.

3. Ustala się zabudowę usługową jako towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, stanowiącą nie więcej niż 60 % powierzchni zabudowy mieszkaniowej.

4. W ramach uzupełnienia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, ciągów pieszych, zieleni wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej oraz budynku garażowego i budynku gospodarczego towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość dla zabudowy nie większa niż 8 m, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 5) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż: 1000 m².

7. Dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się wysokość nie większa niż 4 m.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolno stojących.

9. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych zlokalizowanych na terenie planu i dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa – usługi podstawowe.

2. W ramach uzupełnienia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, ciągów pieszych, zieleni wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej.

3. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość dla zabudowy nie większa niż 8 m, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 2) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 5) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż: 1000 m².

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek lokalizacji dominanty przestrzennej o wysokości nie mniejszej niż 8 m i nie większej niż 12 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu.

6. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych zlokalizowanych na terenie planu.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1US – 2US** ustala się przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania nie mniej niż 60% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych oraz zieleni wraz z obiektami małej architektury.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek realizacji ciągu rowerowego, jak na rysunku planu miejscowego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania nie mniej niż 80% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych oraz zieleni wraz z obiektami małej architektury.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZI - 10ZI** ustala się przeznaczenie: zieleń izolacyjna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) ciągi piesze;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) ekrany akustyczne.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1E** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 8KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW i 14KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 m z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu miejscowego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek realizacji chodników po obu stronach jezdni.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek realizacji ciągu rowerowego, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **6KDW i 7KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 16 m z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu miejscowego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek realizacji chodników po obu stronach jezdni.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania po obu stronach jezdni.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek realizacji ciągu rowerowego, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **9KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 6 m z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu miejscowego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek realizacji chodnika.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KP** ustala się przeznaczenie: plac.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania nie mniej niż 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego.

3. W ramach uzupełnienia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, ciągów pieszych, zieleni wraz z obiektami małej architektury.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek lokalizacji akcentów architektonicznych, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KPR – 8KPR** ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu miejscowego.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
S. Azarewicz

Załącznik nr 2 do uchwały nr IV/55/15
Rady Gminy Długoleka z dnia 26 lutego
2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Ramiszów

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. nie uwzględnia się:

- uwagi wniesionej pismem z dnia 5 stycznia 2015 r. odnoszącej się do uwzględnienia w przygotowywanym planie miejscowym rezerwy – działki znajdującej się przy szlakach komunikacyjnych – na potrzeby ewentualnej budowy przystanku szynobusu dla mieszkańców tej części wsi Ramiszów.

Uzasadnienie:

- Granice planu zostały określone w uchwale nr XXII/338/13 Rady Gminy Długoleka z dnia 19 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Ramiszów. Wójt Gminy sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach i zakresie określonym uchwałą intencyjną i nie ma możliwości powiększenia granic obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poszerzenie granic planu wymagało by podjęcia nowej uchwały o przystąpieniu i ponownego wykonania czynności, o których mowa w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonany w związku z uchwałą nr XXII/338/13 Rady Gminy Długoleka z dnia 19 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Ramiszów nie przylega bezpośrednio do terenu kolejowego. Jest on od niego oddzielony działką ewidencyjną nr 894/1 a tym samym wyznaczenie w planie przystanku kolejowego nie znajduje uzasadnienia, gdyż nieumożliwiłoby to realizacji funkcji, o którą wnioskuje składający uwagę. Wyznaczenie terenu pod przystanek szynobusu możliwe jest w obszarze położonym poza granicami planu miejscowego, co formalnie nie może być ustalone, a tym samym uwzględnienie uwagi jest niezasadne.

Załącznik nr 3 do uchwały nr IV/55/15
Rady Gminy Długołęka z dnia 26 lutego
2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Ramiszów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Ramiszów nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy;
- 2) nie ustala się zasad i harmonogramu realizacji inwestycji, o których mowa w pkt. 1, oraz sposobu ich finansowania.

Wojewódzki Sąd Administracyjny
we Wrocławiu
Ul. Św. Mikołaja 78-79
50-126 Wrocław
Wydział II
Wydział Informacji Sądowej
tel. 71 316-02-57

Dnia 5 stycznia 2016 r.
Sygn. akt II SA/Wr 580/15

W odpowiedzi należy podać
sygnaturę akt Sądu



BRG, RP, PGN
12.01.16.
B

Rada Gminy Długołęka
ul. Robotnicza 12
55-095 Mirków

*A. J. 13.01.2016.
inf. - roz. w. -
mmi / z.*

DORĘCZENIE PRAWOMOCNEGO ORZECZENIA I ZWROT AKT

W wykonaniu zarządzenia z dnia 29 grudnia 2015 r. sekretariat Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu przesyła w załączeniu odpis prawomocnego wyroku z dnia 14 października 2015 r. ze stwierdzeniem daty jego prawomocności i uzasadnieniem w sprawie ze skargi Wojewody Dolnośląskiego. Jednocześnie zwraca akta administracyjne nr **PGN.6721.1.1.2013.AJ.**

Kierownik sekretariatu
Z up. *Nat* Natalia Galewicz
Starszy woźny sądowy

Załączniki:

1. odpis orzeczenia
2. akta administracyjne – 1 teczka dokumentacji planistycznej

ODPIS



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sygn. akt II SA/Wr 580/15 Dnia 19 grudnia 2015

Odpis postanowienia
o stwierdzeniu prawomocności

Referendarz sądowy w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym
we Wrocławiu, Barbara Kozłuk
na podstawie art. 169 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r.
prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi
(Dz.U. z 2012 r. poz. 270 ze zm.) stwierdza, że orzeczenie
z dnia 14 października 2015

Jest prawomocne od dnia 11 grudnia 2015

Na oryginale właściwy podpis.

Za zgodność z oryginałem

Stwierdzam

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Magda Minkisiewicz

Dnia 14 października 2015 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia WSA Alicja Palus (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia WSA Ireneusz Dukiel

Sędzia WSA Anna Siedlecka

Protokolant: Asystent sędziego Łukasz Cieślak

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 14 października 2015 r.

sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego

na uchwałę Rady Gminy Długołęka

z dnia 26 lutego 2015 r. Nr IV/55/15

w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
terenu w obrębie wsi Ramiszów

- I. stwierdza nieważność § 11 ust. 8 pkt 4 we fragmencie „do czasu realizacji sieci wodociągowej” oraz § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1 i § 17 ust. 2 pkt 1 zaskarżonej uchwały;
- II. zasądza od Gminy Długołęka na rzecz strony skarżącej kwotę 240 zł (słownie: dwieście czterdzieści złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania sądowego.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Magda Minkisiewicz

UZASADNIENIE

Wojewoda Dolnośląski wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę Nr IV/55/15 Rady Gminy Długoleś z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Ramiszów. Skarżący zarzucił, że: 1) § 11 ust. 8 pkt 4 w fragmencie „do czasu realizacji sieci wodociągowej” został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 36 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469); 2) § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1, § 17 ust. 2 pkt 1 zostały podjęte z istotnym naruszeniem art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. W związku z tym skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności ww. przepisów zaskarżonej uchwały oraz o zasądzenie od organu na rzecz skarżącego kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu skargi Wojewoda Dolnośląski podał, że w § 11 ust. 8 pkt 4 zaskarżonej uchwały Rada Gminy ustaliła, że: „W zakresie zaopatrzenia w wodę do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody”. Zgodnie z treścią cytowanego fragmentu uchwały nieruchomości znajdujące się w granicach skarżonego planu mogą pobierać wodę wyłącznie z sieci wodociągowej. Rada Gminy dopuściła możliwość korzystania z własnych ujęć wody wyłącznie w sytuacji, gdy sieć wodociągowa nie jest jeszcze wybudowana. Jak wskazuje art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednym z elementów miejscowego planu zagospodarowania są ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w czym mieszczą się postanowienia, co do dostawy wody na teren nieruchomości. Zgodnie z art. 36 prawa wodnego: „Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie; prawo to nie stanowi prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego (ust. 1). Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego, z zastrzeżeniem ust. 3 (ust. 2). Nie stanowi zwykłego korzystania z wód: 1) nawadnianie gruntów lub upraw wodą podziemną za pomocą deszczowni; 2) pobór wody powierzchniowej lub podziemnej w ilości większej niż 5 m³ na dobę; 3)

korzystanie z wód na potrzeby działalności gospodarczej; 4) rolnicze wykorzystanie ścieków lub wprowadzanie do wód lub do ziemi oczyszczonych ścieków, jeżeli ich łączna ilość jest większa niż 5 m na dobę (ust. 3)". Należy podkreślić, że w uchwale przewidziano między innymi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Niewątpliwie właściciele zabudowy o takim charakterze spełniają przesłanki przewidziane w art. 36 ustawy prawo wodne do zwykłego korzystania z wód. W trakcie badania przedmiotowej uchwały organ nadzoru powziął wątpliwość co do legalności wskazanych wyżej fragmentów uchwały. Ich analiza bowiem w kontekście art. 36 prawa wodnego prowadzi do wniosku, że przedmiotowy przepis uchwały wprowadza jedynie czasową możliwość zaopatrywania w wodę z indywidualnych ujęć wody (do czasu realizacji sieci wodociągowej). Tym samym Rada de facto wyłączyła możliwość korzystania z ujęć własnych, także dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co do których wyżej cytowany art. 36 prawa wodnego dopuszcza taką możliwość.

Dalej podano, że w związku z powyższym, organ nadzoru zwrócił się do Wójta Gminy Długołęka o udzielenie wyjaśnień co do przyczyn wprowadzenia w § 11 ust. 8 pkt 4 uchwały wyłączenia możliwości korzystania z indywidualnych ujęć wody po wybudowaniu sieci wodociągowej. Wójt Gminy Długołęka nie wskazała jakichkolwiek szczególnych podstaw do wprowadzania kwestionowanych zapisów uchwały (pismo Zastępcy Wójta z dnia 22 czerwca 2015 r., znak pisma: PGN.6721.1.1.2013.AJ).

Zdaniem Wojewody Dolnośląskiego omawiane uregulowanie uchwały wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskazanych w art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Regulacja § 11 ust. 8 pkt 4 we fragmencie „do czasu realizacji sieci wodociągowej” jest sprzeczna z art. 36 ustawy prawo wodne (jeśli chodzi o tereny przeznaczone w planie na zabudowę mieszkaniową). Skarżący zaznaczył, że jego stanowisko znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 16 grudnia 2014 r. (sygn. akt II SA/Wr 564/14).

W dalszej części skargi podano, że w § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1, § 17 ust. 2 pkt 1 zaskarżonej uchwały, w ramach ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN - 18MN, a także 1MN/U - 4 MN/U dopuszczono lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego

na działce budowlanej. Wprowadzono zatem ograniczenie w użytkowaniu terenu, polegające na dopuszczeniu lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. Przepis ten niewątpliwie stanowi ograniczenie uprawnień przysługujących właścicielowi nieruchomości. Właściciel działki po wybudowaniu na niej jednego budynku, z uwagi na powyższy przepis uchwały nie będzie miał możliwości dalszej zabudowy. Nawet w razie gdy przewidywana zabudowa pozostałej części działki miałaby spełniać wszystkie zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określone w miejscowym planie, realizacja inwestycji nie będzie możliwa.

Skarżący zauważył, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W art. 6 ust. 1 ustawy stanowi się natomiast, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Jednocześnie, w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, podkreśla się, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. W oparciu o art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Ponadto, w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi się, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać prawo własności. Warto zatem zauważyć, że wprowadzenie władztwa planistycznego oparte jest na ustawowym umocowaniu do wprowadzania ograniczeń w konstytucyjnie chronionych prawach jednostki, jednak własność może być ograniczona tylko w zakresie w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a każde ograniczenie musi być poparte konkretnym przepisem ustawy.

Analizując dopuszczalność wprowadzenia wskazanych wyżej przepisów uchwały w kontekście ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wprowadzanych na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 czy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, należy wskazać, że organowi stanowiącemu jednostki samorządowej przyznano szereg instrumentów mających służyć realizacji

tego założenia, tj. określenie w planie miejscowym m.in. maksymalnej powierzchni, intensywności czy wysokości zabudowy (art. 15 ust. 2 ustawy w zw. z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Zapobieganiu nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy służy również fakultatywna kompetencja przewidziana w przepisie art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Należy również podkreślić, że wprowadzenie w planie wszelkich ograniczeń w wykonywaniu prawa własności musi znajdować uzasadnienie w istnieniu celu publicznego, którego osiągnięcie nie jest możliwe poprzez zastosowanie metod o niższym stopniu ingerencji w uprawnienia jednostki. Jak zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lutego 2010 r., sygn. akt II OSK 1959/09: „gmina to wspólnota mieszkańców, a jej zadaniem podstawowym jest zaspokajanie potrzeb tej wspólnoty (art. 166 ust. 1 Konstytucji). Oznacza to, że prowadząc konkretną politykę w ramach przyznanych kompetencji, w tym planistyczną, gmina obowiązana jest zwracać uwagę na potrzeby wszystkich mieszkańców. Każdy bowiem mieszkaniec gminy, członek wspólnoty samorządowej, ma prawo oczekiwać, że jego interesy będą brane pod uwagę w działaniach gminy. Na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest zatem takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności, czego można spodziewać się po miejscowym planie zagospodarowania, uzasadnia tylko cel publiczny, ale także tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe”.

Zdaniem Wojewody, w przypadku kwestionowanej uchwały doszło do nieuzasadnionej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przepisy ustawy,

przyznające gminie uprawnienie do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej nie mają bowiem charakteru arbitralnego, z uwagi na co niedopuszczalna jest dowolność ustaleń zawartych w planie miejscowym. W niniejszej sprawie naruszenie proporcji pomiędzy uzasadnionym interesem publicznym a uprawnieniem jednostki polega na ograniczeniu prawa własności, które nie jest uzasadnione i niezbędne z punktu widzenia wyznaczonego celu publicznego. Potrzeby wspólnoty lokalnej w badanym przypadku są możliwe do zrealizowania przy użyciu narzędzi kreowania ładu przestrzennego wyrażonych wprost w art. 15 ust. 2 ustawy oraz § 4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie organu nadzoru cel kształtowania ładu przestrzennego czy zapewnienia prawidłowego sposobu zagospodarowania terenu może być zatem realizowany bez konieczności wprowadzenia dodatkowej regulacji ograniczającej użytkowanie terenu, polegającej na dopuszczeniu budowy tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce.

W odpowiedzi na skargę przesłanej Sądowi przy piśmie Wójta Gminy Długoleka z dnia 4 sierpnia 2015 r. wyjaśniono, że § 11 ust. 8 pkt 4 we fragmencie „do czasu realizacji sieci wodociągowej” objęty skargą organu nadzoru został wprowadzony do treści uchwały w celu jednoznacznego wskazania, iż w granicach planu istnieje możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody przed wybudowaniem sieci wodociągowej, która na tym terenie nie jest jeszcze zrealizowana i zapewnienia w ten sposób dostępu do wody. Nadto wskazano, że § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1, § 17 ust. 2 pkt 1 uchwały dopuszczające w ramach ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN - 18MN, a także 1MN/U - 4MN/U lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej wprowadzono w celu wyeliminowania niezgodnej z ustaleniami planu intensyfikacji zabudowy i rozdrobnienia własnościowego gruntów. Zgodnie z ustaleniami §14 ust. 5 pkt 5 uchwały w planie określono minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie 1000m². Przepis ten celowo ogranicza minimalną wielkość działki budowlanej, aby nie dopuszczać do tworzenia się działek o wielkości mniejszej niż zapisana w planie. Dopuszczenie w planie możliwości budowy więcej niż 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej mogłoby doprowadzić hipotetycznie do sytuacji, że właściciel działki o powierzchni 1000 m² budując na działce dwa budynki mieszkalne mógłby w trybie sądowym dokonać w późniejszym

okresie zniesienia współwłasności i podziału działki na dwie mniejsze niż wynika to z ustaleń planu miejscowego działki budowlane. Działanie takie było by sprzeczne z intencją gminy, dlatego wprowadzono powyższy przepis aby wyeliminować próby „obchodzenia” przez inwestorów zapisów planu miejscowego.

Jednocześnie stwierdzono, że po przeanalizowaniu skargi oraz mając na uwadze dominujące stanowisko sądów administracyjnych uznaje się za zasadne uwzględnienie skargi i unieważnienie uchwały w zakresie wskazanym w skardze.

Podczas rozprawy przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym we Wrocławiu w dniu 14 października 2015 r. pełnomocnik skarżącego podtrzymał skargę i wnioski w niej zawarte.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 147 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2012 r. poz. 270 ze zm.; dalej: p.p.s.a.), sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6 p.p.s.a., stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności. Innymi słowy, kontrola sądowoadministracyjna zmierza do zbadania legalności zaskarżonego aktu.

Przy czym kontrola sądowoadministracyjna dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sprawowana jest na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199; dalej: u.p.z.p.), który stanowi, że 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 części. Mając na względzie wskazane kryterium Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu po rozważeniu zarzutów Wojewody Dolnośląskiego doszedł do przekonania, że należy stwierdzić nieważność zaskarżonej w części wskazanej w sentencji wyroku.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że w § 11 ust. 8 pkt 4 zaskarżonej uchwały Rada postanowiła, że „W zakresie zaopatrzenia w wodę: do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody”.

W tym kontekście trzeba powiedzieć, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Stosownie zaś do art. 36 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469), właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie; prawo to nie stanowi prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego (ust. 1). W myśl ust. 2 cytowanego przepisu zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego, z zastrzeżeniem ust. 3. Na podstawie art. 36 ust. 3 Prawa wodnego, nie stanowi zwykłego korzystania z wód: 1) nawadnianie gruntów lub upraw wodą podziemną za pomocą deszczowni; 2) pobór wody powierzchniowej lub podziemnej w ilości większej niż 5 m³ na dobę; 3) korzystanie z wód na potrzeby działalności gospodarczej; 4) rolnicze wykorzystanie ścieków lub wprowadzanie do wód lub do ziemi oczyszczonych ścieków, jeżeli ich łączna ilość jest większa niż 5 m³ na dobę.

Odnosząc się do przywołanego przepisu zaskarżonej uchwały, pamiętać należy, że plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego jest usytuowany wśród źródeł prawa powszechnie obowiązującego (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP). Stanowi zatem część systemu prawnego i powinien pozostawać w zgodności z Konstytucją, ustawami i aktami podustawowymi. Nie jest więc do zaakceptowania sytuacja, aby w przepisach planu zagospodarowania przestrzennego pozostawały i były stosowane przepisy sprzeczne z obowiązującymi ustawami.

Za taki natomiast należy uznać cytowany § 11 ust. 8 pkt 4 zaskarżonej uchwały we fragmencie „do czasu realizacji sieci wodociągowej”, z którego wynika, że właściciele nieruchomości znajdujących się w granicach skarżonego planu mogą pobierać wodę wyłącznie z sieci wodociągowej. Rada Gminy dopuściła możliwość korzystania z własnych ujęć wody wyłącznie w sytuacji gdy sieć wodociągowa nie jest jeszcze zrealizowana. Tym samym Rada de facto wykluczyła korzystanie z własnych ujęć wody, także dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co do których wyżej cytowany art. 36 Prawa wodnego dopuszcza taką możliwość.

W ocenie Sądu rozpoznającego skargę, należy zatem podzielić zarzut Wojewody Dolnośląskiego, że § 11 ust. 8 pkt 4 zaskarżonej uchwały we fragmencie

„do czasu realizacji sieci wodociągowej” został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. w związku z art. 36 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, poprzez naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Z tych względów należało stwierdzić nieważność wskazanego przepisu zaskarżonej uchwały w zacytowanym fragmencie.

Następnie trzeba powiedzieć, że w § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1, § 17 ust. 2 pkt 1 zaskarżonej uchwały dopuszczono lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

Oczywiście należy zaznaczyć, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może wkraczać w sferę prawa własności, wprowadzając nie tylko możliwość, ale i zakaz zabudowy nieruchomości, lub też ograniczając to uprawnienie w tym zakresie. Jednakże samodzielność gminy w tejże materii nie może niweczyć praw indywidualnych. Przepis z art. 1 ust. 2 u.p.z.p. nakazuje bowiem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnić nie tylko wymagania ładu przestrzennego oraz potrzeby interesu publicznego, ale również respektować prawo własności. W świetle art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP w państwie demokratycznym wymóg istnienia konieczności wprowadzenia ograniczenia (np. ograniczeń w wykonywaniu prawa własności) odpowiadać musi zasadzie proporcjonalności. Organy władzy publicznej powinny zatem wybierać środki niezbędne, w tym sensie, że będą one chronić określone wartości w stopniu, który nie mógłby zostać osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Spośród możliwych środków należy wybierać najmniej uciążliwe dla jednostki. Ograniczenie danego prawa musi ponadto pozostać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia ustanowienie tego ograniczenia.

Zgodzić się zatem należy z Wojewodą, że przywołane przepisy zaskarżonej uchwały wprowadzają ograniczenie prawa do zabudowy, które ingeruje w sposób nieuprawniony w prawo własności właścicieli nieruchomości będących adresatami wskazanych przepisów zaskarżonej uchwały. Brak jest bowiem usprawiedliwionych podstaw dla przyjęcia, że spełnione zostały przesłanki konstytucyjne uprawniające Gminę do wprowadzenia powyższych ograniczeń w zaskarżonej uchwale. Innymi słowy, Rada Gminy Długołęka dokonała w sposób nadmierny i pozbawiony podstawy prawnej ingerencji w prawo własności - bez wykazania, że w inny sposób zamierzonego celu w postaci ochrony ładu przestrzennego nie można osiągnąć.

Tymczasem odnośnie do ograniczeń w zabudowie prawodawcy lokalnemu przyznano szereg instrumentów mających służyć realizacji tego założenia, jak np. wskaźniki określone w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. (takie jak: wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy czy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, albo maksymalna wysokość zabudowy), czy poprzez fakultatywne uprawnienie do określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Reasumując należało stwierdzić, że przepisy § 14 ust. 2 pkt 1, § 15 ust. 2 pkt 1, § 16 ust. 2 pkt 1, § 17 ust. 2 pkt 1 zaskarżonej uchwały podjęte zostały z istotnym naruszeniem prawa. Doszło bowiem w tych przepisach do przekroczenia uprawnień planistycznych Gminy (art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 u.p.z.p.), co wywołało skutek w postaci nieuzasadnionej ingerencji w prawo własności nieruchomości położonych na terenie objętym planem (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP).

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu stosownie do przepisu art. 147 § 1 p.p.s.a. w związku z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. orzekł jak w pkt I sentencji. Postanowienie w zakresie zwrotu kosztów postępowania sądowego ma podstawę w art. 200 i art. 205 § 2 p.p.s.a. (pkt II sentencji).



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Magda Minikisiewicz

