

328

UCHWAŁA NR XLI/385/10
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 23 lutego 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XVII/175/08 z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr I/403/2006 z dnia 12 października 2006 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział 1

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Gniechowice położony w południowej części wsi Gniechowice, ograniczony drogą krajową nr 35, drogą gminną (dz. 624/5) oraz kompleksem leśnym (dz. 720).

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) granic obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic terenów służące organizacji imprez masowych;
- 4) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
- 5) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

granica obszaru objętego planem.

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 4) zakaz włączeń komunikacyjnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5. Wyjaśnienie pojęć: Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy.
7. wskaźnik powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce (mierzonej po zewnętrznym obrysie budynków) do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
8. produkcji - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi negatywnego oddziaływania na terenach sąsiadujących o odmiennych funkcjach (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska).
9. usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów: handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury, rozrywki, hoteli i moteli, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych, gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi, obsługi ośrodków dyspozycji pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania na terenach sąsiadujących o odmiennych funkcjach tj. ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń i hałasu.
10. drogach wewnętrznych - należy rozumieć drogi nie będące drogami publicznymi, a stanowiące dojazdy do terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, wydzielane i utrzymywane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przez właściciela terenu.
11. infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.
12. urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych wyznaczoną dla obszaru intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego.
2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed rozpoczęciem inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego przyjęcie zgłoszenia wykonywanych robót, zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar objęty planem położony jest na granicy zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów) oraz trwałego składowania i utylizacji surowców wtórnych, odpadów komunalnych i niebezpiecznych oraz substancji promieniotwórczych.

3. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja

- 1) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.
- 2) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
- 4) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 5) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lub 25 stanowisk na 100 zatrudnionych.
- 6) W zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę

- 1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 2) Dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody.

4. Kanalizacja sanitarna

- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

Ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 3) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie gromadzenia i oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, rozprowadzenie powierzchniowe, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, lub do rowu melioracyjnego za zgodą jego zarządcy.
- 2) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika wód deszczowych.

6. Elektroenergetyka

- 1) Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia średniego napięcia SN 20 kV nr L-308.
- 2) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią średniego lub niskiego napięcia.

- 3) Dopuszcza się kablowanie lub przełożenie odcinków istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej.
- 4) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów; tereny przeznaczone pod stacje transformatorowe powinny mieć zapewniony dojazd do ich obsługi.
- 5) Lokalizacja stacji transformatorowej oznaczonej symbolem E może ulec zmianie w uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej.
- 6) Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

7. Zaopatrzenie w gaz

- 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
- 2) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

9. Telekomunikacja

- 1) Dopuszcza się budowę masztów telekomunikacyjnych stacji bazowych telefonii komórkowych,
- 2) Dopuszcza się budowę wyłącznie kablowej sieci telekomunikacyjnej.

10. Gospodarka odpadami

W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodne z Gminnym Programem Gospodarki Odpadami.

- 2) Masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności Ustawy o odpadach.

11. Melioracje

- 1) W granicach obszaru objętego planem znajduje się rów melioracyjny R-4 oraz niezewidencjonowana sieć drenarska, którą w sytuacji uszkodzenia należy przebudować na koszt i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci
- 2) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z ich administratorem.

§ 10. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 11. AG — tereny aktywności gospodarczej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) produkcja.

2) bazy obsługi transportu i logistyki, w tym składy, magazyny i stacje paliw.

3) usługi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki wód opadowych, stacje transformatorowe itp. realizowane zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

2) drogi publiczne i wewnętrzne.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m. od linii rozgraniczającej drogi KDD 1/2 oraz rowu melioracyjnego WS, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

2) Linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni, wag), bram wjazdowych itp..

3) Nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia.

- 4) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 20 m licząc od poziomu terenu,
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6.
- 6) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję jeżeli inwestycja obejmuje kilka działek lub część jednej działki
- 7) Część terenu oznaczoną na rysunku planu należy zagospodarować zielenią osłonową; wymagane nasadzenia drzew i krzewów na powierzchni nie mniejszej niż 60 % oznaczonej strefy. Pozostałą powierzchnię może zajmować zielen niska, drogi wewnętrzne, parkingi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 8) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu, stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) Dopuszcza się scalanie oraz podziały istniejących działek na odrębne tereny przeznaczone na cele produkcyjne lub usługowe z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek nie mniejszej niż 5000 m².
- 2) Warunki określone w pkt 1 nie obowiązują w przypadku wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp), drogi wewnętrzne.
- 3) Wielkość i parametry działki wydzielanej pod lokalizację stacji transformatorowej należy uzgodnić z zarządcą sieci elektroenergetycznej.
- 4) Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych wynoszącą 10 m; w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych zakończonych placem manewrowym minimalne wymiary placu manewrowego powinny wynosić 20m x 20m.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

- 1) Dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV nr L-308 ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii).
 - 2) W w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy;
 - b) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii;
 - c) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew i krzewów) bez uzgodnienia z zarządcą linii;
 - d) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i lokalizacji urządzeń wymagających wyznaczenia stref zagrożonych wybuchem.
 - 3) Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą linii lokalizacji konstrukcji wysokich (wież antenowych telekomunikacji, nośników reklamowych itp.) w odległościach mniejszych niż wynosi projektowana wysokość tych obiektów (licząc od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej).
- W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub ich skablowania obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.

§ 12. U — tereny zabudowy usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe: Usługi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki wód opadowych, stacje transformatorowe itp. realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.
- 2) drogi publiczne i wewnętrzne.
- 3) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w odległościach:
 - a) 20 m. od linii rozgraniczającej drogi (KDG),
 - b) 6 m. od linii rozgraniczającej drogi KDD 1/2.

- 2) Linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni, wag), bram wjazdowych itp..
- 3) Nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia.
- 4) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 12 m licząc od poziomu terenu,
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5.
- 6) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 7) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem murowanych przegród lokalizowanych na granicy działki lub terenu, stanowiących obiekty ochrony przeciwpożarowej.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Dopuszcza się wydzielanie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp),

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu Ustala się zakaz włączeń komunikacyjnych bezpośrednio z drogi krajowej nr 35 (KDG) znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem

§ 13. US –teren sportu i rekreacji.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Obiekty sportu i rekreacji – boiska wielofunkcyjne, urządzenia sportowo-rekreacyjne, trybuny, zabudowa socjalno-administracyjna, nośniki reklamowe.

Zieleń urządzone.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Parkingi, drogi wewnętrzne,
- 2) Urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m. od linii rozgraniczającej drogi (KDG), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
- 2) Nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia.
- 3) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 12 m licząc od poziomu terenu,
- 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2.
- 5) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki.
- 6) Ustala się zakaz włączeń komunikacyjnych bezpośrednio z drogi krajowej nr 35 (KDG) znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem

§ 14. RPO –teren obsługi rolnictwa.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Silos na kiszonkę.
- 2) Obiekty i urządzenia do magazynowania i składowania.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) W przypadku rezygnacji z funkcji obsługi rolnictwa dopuszcza się włączenie do sąsiadującego terenu AG; obowiązują wówczas warunki zagospodarowania terenu określone w § 11 niniejszej uchwały.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m. od linii rozgraniczającej drogi KDD 1/2, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
- 2) Nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia.
- 3) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 20 m licząc od poziomu terenu,

- 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6.
 - 5) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
- 1) Dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV nr L-308 ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii).
 - 2) W w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy;
 - b) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii;
 - c) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew i krzewów) bez uzgodnienia z zarządcą linii;
 - d) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i lokalizacji urządzeń wymagających wyznaczenia stref zagrożonych wybuchem.
 - 3) Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą linii lokalizacji konstrukcji wysokich (wież antenowych telekomunikacji, nośników reklamowych itp.) w odległościach mniejszych niż wynosi projektowana wysokość tych obiektów (licząc od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej).
 - 4) W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub ich skablowania obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.

§ 15. WS - przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe. Dopuszcza się korektę przebiegu lub przebudowę rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem R 41 w uzgodnieniu z jego zarządcą.

§ 16. KDD 1/2 - teren drogi publicznej, o parametrach drogi dojazdowej.

1. Przeznaczenie podstawowe. Droga publiczna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

2) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) Szerokość w liniach rozgraniczających: 12 - 14 m.

2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia z 2 pasami ruchu, pas postojowy od strony terenu AG.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe.

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów: AG, US, U oraz RPO w wysokości 5%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

A. Klimczak

Przewodniczący Rady Miejskiej

U Z A S A D N I E N I E

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XVII/175/08 z dnia 29 lutego 2008 r. 2. Plan obejmuje działki nr 624/2, 624/4, 624/24dr, 624/23, 624/5dr, 624/7 położone w obrębie Gniechowice (A.M. 2). 3. Celem opracowania planu było przeznaczenie terenu objętego planem pod funkcje aktywności gospodarczej (produkcyjnej i usługowej) oraz terenu sportu i rekreacji zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. 4. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). 5. Projekt planu obejmuje obszar, dla którego została uzyskana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 6. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożona została 1 uwaga; uwaga ta została uwzględniona. 7. Realizacja planu związana będzie z rozbudową sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – są to inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. 8. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego przedstawiam do uchwalenia.

BURMISTRZ


mgr inż. Antoni Kopeć

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GNIECHOWICE, GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE, DLA TERENÓW POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI GNIECHOWICE W REJONIE DROGI KRAJOWEJ NR 35 I PLACU SPORTOWEGO



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ
W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DZIAŁ 2366/000 z 2010

XL1/385/10

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000

LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

USTALENIA FUNKCJONALNE

- AG** TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US** TEREN SPORTU I REKREACJI
- RPO** TEREN OBSŁUGI ROLNICTWA
- WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH

USTALENIA REGULACYJNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZAKAZ WŁĄCZEN KOMUNIKACYJNYCH
- ZIELEŃ W RAMACH FUNKCJI PODSTAWOWEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- E** ORIENTACYJNA LOKALIZACJA STACJI TRANSFORMATOROWEJ
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 20KV WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEN ZABUDOWY

KOMUNIKACJA

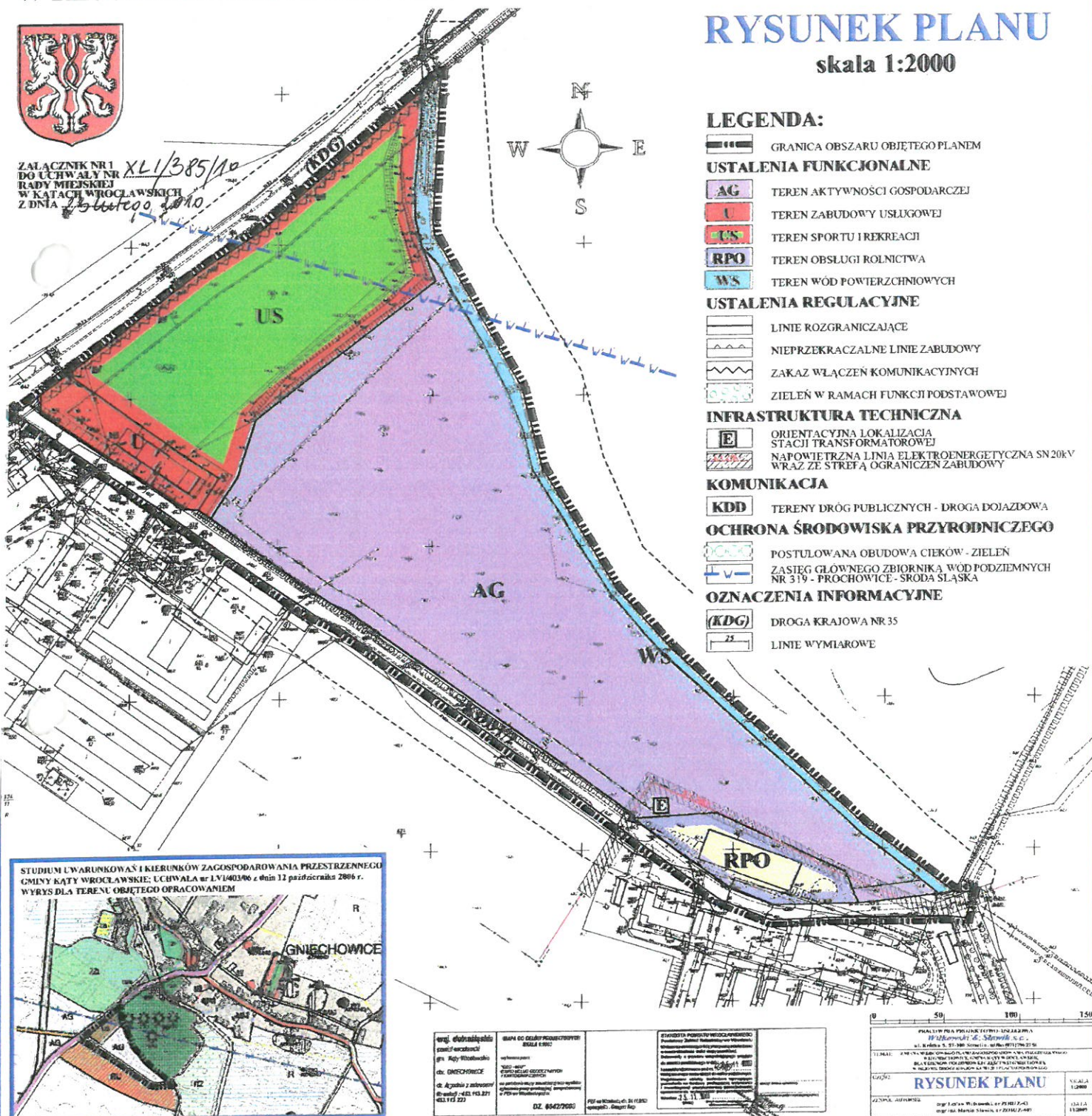
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- POSTULOWANA OBUDOWA CIEKÓW - ZIELEŃ
- ZASTĘP GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 319 - PROCHOWICE - ŚRODA ŚLĄSKA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- (KDG)** DROGA KRAJOWA NR 35
- LINIE WYMIAROWE



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE; UCHWAŁA nr LV/403/06 z dnia 12 października 2006 r.
WYRYS DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



org. wykonująca projekt wykonał mgr. inż. Andrzej G. Gniechówice	MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH SKALA 1:2000 mgr. inż. Andrzej G. Gniechówice	STANOWISKO PODZIAŁU WŁASNOŚCI WRAZ Z OPISAMI WŁASNOŚCI WRAZ Z OPISAMI WŁASNOŚCI WRAZ Z OPISAMI WŁASNOŚCI
mgr. inż. Andrzej G. Gniechówice	DZ. 6042/7000	mgr. inż. Andrzej G. Gniechówice

PROJEKT WYKONANY PRZEZ mgr. inż. Andrzej G. Gniechówice	PROJEKT WYKONANY PRZEZ mgr. inż. Andrzej G. Gniechówice
RYSUNEK PLANU	SKALA 1:2000
mgr. inż. Andrzej G. Gniechówice	mgr. inż. Andrzej G. Gniechówice

PRZEWODNICZĄCY
Rody Miejskiej w Kątach Wr.

A. Klimczak
Adam Klimczak

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLI/385/10
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia 23 lutego 2010 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie,
dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35
i placu sportowego
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz
zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt. 1 będą:
 - 1) środki własne gminy,
 - 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
 - 3) środki pozyskane z *Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej*,
 - 4) kredyt bankowy,
 - 5) emisja obligacji komunalnych.
3. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt. 2, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Kątach Wr.


Adam Klimczak

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLI/385/10
Rady Miejskiej
w Kątach Wrocławskich
z dnia 23 lutego 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu w sposób następujący:

Wnoszący uwagę:

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 624/26, obręb Gniechowice
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: AG
- 3) Treść uwagi: dopuszczenie lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.
- 4) Rozstrzygnięcie: Uwaga uwzględniona.
- 5) Uzasadnienie: Uwaga wniesiona do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego wskazuje, że dopuszczenie lokalizacji na terenie AG wielkopowierzchniowych obiektów handlowych jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Uwzględnienie uwagi pozwoli na doprowadzenie ustaleń planu do stanu zgodnego z zapisami studium.

Przewodniczący Rady Miejskiej



II SA/Wr 403/10 - Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu

Opublikowano: LEX nr 755590, Dolno.2011/21/264

Wyrok

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu

z dnia 28 września 2010 r.

II SA/Wr 403/10

UZASADNIENIE

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia NSA Andrzej Wawrzyniak (spr.).

Sędziowie: WSA Olga Białek, NSA Halina Kremis.

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 28 września 2010 r. sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego na uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2010 r. nr XLI/385/10 w przedmiocie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gminy Kąty Wrocławskie dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego

I. stwierdza nieważność § 12 ust. 2 pkt 2 oraz § 14 ust. 2 pkt 2 zaskarżonej uchwały;

II. orzeka, że zaskarżona uchwała w zakresie określonym w pkt 1 nie podlega wykonaniu;

III. zasądza od strony przeciwnej na rzecz Wojewody Dolnośląskiego kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadnienie faktyczne

Wojewoda Dolnośląski, na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 50 § 2, art. 52 § 2, art. 53 § 1 i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.), złożył skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2010 r. Nr XLI/385/10 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego, wnosząc o stwierdzenie nieważności § 12 ust. 2 pkt 2 oraz § 14 ust. 2 pkt 2 uchwały i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Kwestionowanym zapisom uchwały organ nadzoru zarzucił naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Uzasadniając złożoną skargę Wojewoda Dolnośląski wskazał, iż na sesji w dniu 23 lutego 2010 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła m.in. uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego, której § 12 stanowi: "U-tereny zabudowy usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi. 1. Przeznaczenie podstawowe: usługi. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: (...) 2) drogi publiczne i wewnętrzne". Przepis zaś § 14 przedmiotowej uchwały stanowi: "RPO - teren obsługi rolnictwa. 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) Silos na kiszonkę. (...) 2. Przeznaczenie dopuszczalne: (...) 2) W przypadku rezygnacji z funkcji obsługi rolnictwa dopuszcza się włączenie do sąsiadującego terenu AG; obowiązują wówczas warunki zagospodarowania terenu określone w § 11 niniejszej uchwały". Organ nadzoru podniósł, iż na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do tejże uchwały, linie rozgraniczające wyraźnie oddzielają teren dróg publicznych (KDD 1/2) od terenu zabudowy usługowej (U). Przeznaczenie zaś terenu KDD 1/2 jako drogi publicznej zostało określone w § 16 uchwały. Podobna sytuacja zachodzi także w przypadku terenu obsługi rolnictwa (RPO) również oddzielonego liniami rozgraniczającymi od terenów aktywności gospodarczej (AG). Zdaniem Wojewody Dolnośląskiego ustawodawca stanowiąc w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnośnie do zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, w art. 15 ust. 2 pkt 1 postanowił, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Wprowadzenie więc przez ustawodawcę obowiązkowego ustalenia w postaci konkretnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznacza, że ustalenie w przedmiocie przeznaczenia określonego terenu w tekście planu powinno być zgodne z przeznaczeniem tego terenu określonym na rysunku planu, stanowiącym odzwierciedlenie zapisów tekstu. W przypadku zaś planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XLI/385/10 zapis tekstu planu dopuszcza na terenie zabudowy usługowej drogi publiczne (§ 12 ust. 2 pkt 2 uchwały), czego w żaden sposób nie można odczytać z rysunku planu, gdzie na terenie oznaczonym jako U ustaleniem funkcjonalnym jest wyłącznie zabudowa usługowa. Z kolei zapis tekstu planu w § 14 ust. 2 pkt 2 uchwały dopuszcza pozbawienie terenu oznaczonego jako RPO funkcji obsługi rolnictwa (w przypadku potencjalnej, a więc bliżej nieokreślonej rezygnacji z tej funkcji) i włączenie go do terenu aktywności gospodarczej oznaczonego jako AG, co będzie oznaczało obowiązywanie na terenie RPO ustaleń jak dla terenu AG. Na rysunku zaś planu ustalenia funkcjonalne dla terenu RPO przewidują jednoznacznie funkcję obsługi rolnictwa, oddzielając go liniami rozgraniczającymi od terenu AG. W opinii organu nadzoru, wprowadzenie zapisów dopuszczających zmianę przeznaczenia terenu bądź jego uzupełnienie w sytuacji, gdy załącznik graficzny przewiduje dla tego terenu jedno konkretne przeznaczenie powoduje, że zachodzi sprzeczność między częścią tekstową a graficzną planu.

W dalszej części Wojewoda Dolnośląski podniósł, iż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: "Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego

planem." Załącznik graficzny zaś, jako integralna część uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinien być zgodny z tekstem uchwały. Stosownie natomiast do postanowień art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: "tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania." Jak więc podkreślił skarżący, ustalenie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy do obligatoryjnych elementów treści planu (art. 15 ust. 2 pkt 11 wymienionej wyżej ustawy), zatem pomimo wynikającego z powyższego przepisu domniemania możliwości wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, organy gminy powinny odnieść się w sposób wyraźny w treści planu do kwestii tymczasowego wykorzystania terenów objętych planem zmieniającym ich przeznaczenie (Bąkowski T., Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Zakamycze 2004).

Nadto Wojewoda Dolnośląski podniósł, iż w § 10 uchwały nr XLI/385/10 postanowiono, że nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu. W piśmie zaś z dnia 21 kwietnia 2010 r. Przewodniczący Rady Miejskiej wyjaśnił, że teren oznaczony w planie jako AG (teren aktywności gospodarczej) jest obecnie użytkowany rolniczo, zaś teren oznaczony jako RPO (teren obsługi rolnictwa) w przypadku "prawdopodobnej" likwidacji istniejącego i przewidywanego w planie jako podstawowe przeznaczenia (silos na kiszonkę) zostanie włączony do terenu AG.

Zdaniem strony skarżącej, Rada Miejska, chcąc docelowo zmienić przeznaczenie terenu obsługi rolnictwa (RPO) na teren aktywności gospodarczej (AG), powinna cały właściwy teren na rysunku planu określić jako teren aktywności gospodarczej, zaś w tekście planu wskazać, że określona część terenu będzie tymczasowo użytkowana (do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu) w sposób dotychczasowy, jako teren obsługi rolnictwa. Podobnie należało uczynić w przypadku dopuszczenia na terenie oznaczonym jako U (zabudowa usługowa) drogi publicznej.

Odnosząc się do powyżej wspomnianego pisma Przewodniczącego Rady, w którym wyjaśniono, że dopuszczenie w tekście planu na terenie zabudowy usługowej drogi publicznej może umożliwić w miarę potrzeby poszerzenie odcinka drogi dojazdowej KDD 1/2 w porozumieniu z właścicielem działki nr (...) (teren U) Wojewoda podkreślił, iż również w tym przypadku należało wskazać, że właściwy teren przeznacza się pod drogi publiczne, zaś do czasu jego zagospodarowania w ten sposób będzie on użytkowany w sposób dotychczasowy jako teren usług.

Konkludując, organ nadzoru za niedopuszczalne uznał takie przeznaczenie terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w wyniku którego zachodzi sprzeczność pomiędzy ustaleniami tekstu planu a załącznikiem graficznym, co w konsekwencji doprowadzić może do interpretacyjnych wątpliwości w przedmiocie przeznaczenia określonego terenu przy wydawaniu np. pozwoleń na budowę czy innych aktów o charakterze indywidualnym i konkretnym. Dla uzasadnienia powyższych racji przywołano wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r., (sygn.

akt II OSK 1854/08), w którym tenże Sąd wyjaśnił, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób "czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych". Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury co do przeznaczenia terenu, to rzeczywiście może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych.

W odpowiedzi na skargę Gmina Kąty Wrocławskie wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko i odwołując się do zarzutów zawartych w skardze organ gminy podał, że Rada Miejska podejmując uchwałę nr XLI/385/10 nie zaniechała wskazania celowości funkcji dla terenu RPO. Określiła bowiem w § 14 RPO - teren obsługi rolnictwa, przeznaczenie podstawowe - silos na kiszonkę, obiekty i urządzenia do magazynowania i składowania. W tym zakresie - w ocenie organu - rysunek oraz tekst uchwały jest zgodny i nie budzi wątpliwości interpretacyjnych. Wykorzystanie zaś terenu w innym celu jest rzeczywiście określone w § 14 ust. 2 pkt 2, ale jako dopuszczalne. Stanowi więc o możliwości rezygnacji z przeznaczenia podstawowego, ale nie pozostawia dowolności. Przeciwnie - określa w jaki sposób teren może zostać zagospodarowany, dopuszczając funkcję aktywności gospodarczej, dla której ustalenia określono w § 11 uchwały. W tym kontekście organ wyjaśnił, iż można było przedstawić założenia funkcjonalno-przestrzenne w sposób wskazany przez organ nadzoru, jednakże zastosowane ustalenia planu nie naruszyły w sposób istotny prawa, a zasady określone w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały zachowane.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego § 12 ust. 2 pkt 2 zaskarżonej uchwały w odpowiedzi na skargę podano, iż Rada Miejska po zapoznaniu się z przedstawionym uzasadnieniem nie zakwestionowała stanowiska organu nadzoru.

Uzasadnienie prawne

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Wyjaśniając przesłanki podjętego rozstrzygnięcia, na wstępie należy podkreślić, że zgodnie z art. 1 § 1 i § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. Nr 153, poz. 1269 z późn. zm.), sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości m.in. poprzez kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem (jeżeli ustawy nie stanowią inaczej).

W granicach tak określonych kompetencji, Wojewódzki Sąd Administracyjny w toku podjętych czynności rozpoznawczych ocenia prawidłowość zastosowania w postępowaniu administracyjnym przepisów obowiązującego prawa materialnego i procesowego oraz trafność ich wykładni. Kontrola dokonywana przez ten sąd nie może zatem opierać się na takich kryteriach, jak kryterium celowości, słuszności lub sprawiedliwości społecznej.

Wykonywana przez sądy administracyjne kontrola administracji publicznej obejmuje również orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, inne niż określone w pkt 5, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej (art. 3 § 1 w związku z § 2 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. Nr 153,

poz. 1270 z późn. zm.), w tym także uchwały podjęte na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Po myśli art. 147 § 1 powyższej ustawy, Sąd uwzględniając skargę na uchwałę stwierdza nieważność tej uchwały w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności.

Należy zważyć nadto, iż zgodnie z przepisem art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90. Z kolei przepis art. 93 ust. 1 powoływanej ustawy stanowi, że po upływie terminu wskazanego w art. 91 ust. 1 organ nadzoru nie może we własnym zakresie stwierdzić nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy. W tym przypadku organ nadzoru może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. Z takim właśnie przypadkiem mieliśmy do czynienia w rozpatrywanej sprawie.

W niniejszej sprawie Wojewoda Dolnośląski w pierwszej kolejności wniósł o stwierdzenie nieważności § 12 ust. 2 pkt 2 uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego, wywodząc, iż zapis ten narusza przepis z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Zauważyć w tym miejscu wypada, że z powyższym zarzutem zgodził się organ Gminy Kąty Wrocławskie, podając w odpowiedzi na skargę, iż w odniesieniu do § 12 ust. 2 pkt 2 zaskarżonej uchwały Rada Miejska po zapoznaniu się z uzasadnieniem nie kwestionuje stanowiska organu nadzoru. Uznając ten zarzut za w pełni uzasadniony stwierdzić trzeba, iż odnoszące się do niego wywody i argumenty przedstawione przez Wojewodę Dolnośląskiego w skardze są prawidłowe oraz znajdują oparcie w przywołanych przez organ nadzoru przepisach ustawowych.

W art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono szczegółowe wymagania dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który składa się z części tekstowej i graficznej. Tekst planu stanowi treść uchwały rady gminy, a jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest zaś załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie miejscowego planu i obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być więc uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu. W pewnym uproszczeniu rysunek planu stanowi uzupełnienie i wyjaśnienie tekstu. Za w pełni zasadny należy nadto uznać podnoszony w orzecznictwie sądowym obowiązek orzekania w postępowaniu administracyjnym jednocześnie na podstawie tekstu i rysunku planu (por. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz., pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2006, s. 149 - 158).

W rozpoznawanej sprawie słusznie zauważył Wojewoda Dolnośląski, iż w tekście uchwały

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr (...) i placu sportowego, a dokładniej § 12 ust. 2 pkt 2, dopuszczono na terenie zabudowy usługowej drogi publiczne, czego jednak w żaden sposób nie można odczytać z rysunku planu, gdzie na terenie oznaczonym jako U ustaleniem funkcjonalnym jest wyłącznie zabudowa usługowa. Powyższa rozbieżność między częścią tekstową, a graficzną niniejszego planu oznacza, iż brak jest w istocie jednoznacznego określenia przeznaczenia tegoż terenu, co stanowi naruszenie przepisu z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligującym organ do wprowadzenia norm precyzujących przeznaczenie terenów. Jak bowiem wynika z art. 15 ust. 1 pkt 2 powyższej ustawy, jednym z obowiązkowych elementów, które winien zawierać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W tym kontekście wskazać należy, iż możliwe jest ustanowienie w planie miejscowym mieszanego przeznaczenia konkretnych terenów w zależności od ich specyfiki, bowiem art. 15 ust. 2 pkt 1 powyższej ustawy nie wprowadza żadnych ograniczeń co do określenia rodzaju przeznaczenia terenu, a jedynie nakazuje określić linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 października 2008 r., sygn. akt II OSK 567/08). Mając zatem na względzie przywołany pogląd, iż rysunek planu stanowi uzupełnienie i wyjaśnienie tekstu, niedopuszczalnym w niniejszej sprawie byłoby utrzymanie w mocy takiego zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie znajduje potwierdzenia w załączniku graficznym uchwały.

Powyższe rozważania dotyczące sprzeczności między częścią tekstową a graficzną planu, pozostają aktualne także wobec zakwestionowanego przez Wojewodę Dolnośląskiego przepisu § 14 ust. 2 pkt 2 zaskarżonej uchwały, który dopuszcza pozbawienie terenu oznaczonego jako RPO - funkcja obsługi rolnictwa (w przypadku potencjalnej, a więc bliżej nieokreślonej rezygnacji z tej funkcji) i włączenie go do terenu aktywności gospodarczej oznaczonej jako AG, co w konsekwencji będzie oznaczało obowiązywanie na terenie RPO ustaleń właściwych dla terenu oznaczonego jako AG. Rysunek zaś planu obszarowi oznaczonemu symbolem RPO przypisuje funkcję obsługi rolnictwa, oddzielając go liniami rozgraniczającymi od terenu AG. Wypada jednakże w tym miejscu wskazać, iż po myśli art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Sposób zaś i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów winien zostać obowiązkowo określony w planie miejscowym (art. 15 ust. 2 pkt 11 powyższej ustawy). Należy zatem zaznaczyć, iż przeznaczenie docelowe terenów obsługi rolnictwa w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele aktywności gospodarczej nie powoduje samo przez się niemożliwości wykorzystania ich w sposób dotychczasowy, koniecznym jest jednakże określenie w miejscowym planie terminu tymczasowego zagospodarowania terenu. Jego zaś upływ

zobowiązuje do zaprzestania wykorzystywania terenu w sposób tymczasowy, a obowiązek ten powstaje z mocy prawa. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie w § 10 uchwały Nr XLI/385/10 postanowiono, że nie ustala się terminu ani szczegółowych warunków tymczasowego zagospodarowania. Słusznie więc zauważył Wojewoda Dolnośląski, że Rada Miejska chcąc docelowo zmienić przeznaczenie terenu obsługi rolnictwa na teren aktywności gospodarczej powinna cały właściwy teren w części graficznej określić jako teren aktywności gospodarczej, zaś w tekście planu wskazać, że określona część terenu będzie tymczasowo użytkowana w sposób dotychczasowy, jako teren obsługi rolnictwa.

Konkludując, wskazać należy, iż w stanowieniu prawa miejscowego prawodawca lokalny będący organem władzy publicznej musi przestrzegać zasad podstawowych w demokratycznym państwie prawnym, to jest zasad praworządności i legalności. Tylko w takim przypadku system prawa będzie spójny, a więc będzie można mówić o jego jedności (por. D. Dąbek, Prawo miejscowe, Warszawa 2007, str. 259). Pomiędzy więc aktem prawa miejscowego, a aktem prawnym hierarchicznie wyższym powinna istnieć podwójna więź: formalna i materialna. Z pierwszą mamy do czynienia wówczas, gdy występuje postanowienie w akcie prawnym, o charakterze ustawowym, upoważniające do normatywizacji danej kwestii w drodze aktu prawa miejscowego. Natomiast więź materialna to więź treściowa, istniejąca wtedy, gdy akt podjęty przez organ samorządu terytorialnego będzie swoistym dopełnieniem materii ustawy, a co z tym związane będzie w swej treści zgodny z treścią aktu, z upoważnienia którego został wydany (por. D. Dąbek, Prawo...op. cit., s. 95). W niniejszej sprawie tak przepis § 12 ust. 2 pkt 2, jak i przepis § 14 ust. 2 pkt 2 uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 lutego 2010 r. (Nr XLI/385/10) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów południowej części wsi Gniechowice w rejonie drogi krajowej nr 35 i placu sportowego, zostały podjęte z naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym naruszenie to - z przyczyn omówionych wyżej - uznać należy za istotne. W tym stanie rzeczy - zgodnie z art. 147 § 1, art. 152 i art. 200 powołanej wyżej ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - orzeczono jak w sentencji wyroku.