



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 listopada 2014 r.

Poz. 4768

UCHWAŁA NR XLIX/514/14 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pietrzykowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXI/205/12 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pietrzykowice, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała nr Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Pietrzykowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar w rejonie ulic Platanowej i Leśnej, ograniczony ulicą Główną i Smolecką, przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów obuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydroformie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;

- 4) **obszar zabudowany** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych na poziomie terenu;
 - 5) **przeznaczenie terenu** – funkcja terenu identyfikowana przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczalne na danym terenie;
 - 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
 - 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 8) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu;
 - 9) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.
 2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające tereny;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających.
3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako:

- 1) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową;
- 2) **gastronomia** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację: restauracji, barów, kawiarni, koktajl-barów, winiarni, pubów, stołówek, obiektów służących działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 100 m², służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty

infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

- 6) **uprawy polowe** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod łąki, uprawy polowe i sady;
- 7) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 8) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych.

2. Na każdym terenie dopuszcza się urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) poza innymi zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) dopuszcza się wyłącznie nośniki reklamowe, których powierzchnia tablicy reklamowej nie może być większa niż 6 m²;
- 5) nie dopuszcza się wolnostojących trwale związanych z gruntem nośników reklamowych;
- 6) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 9 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie dokumentacją rejestracyjną lotniska Wrocław Strachowice, pokazane na rysunku planu;
- 8) z uwagi na niedużą odległość od lotniska Wrocław Strachowice, w budynkach mieszkalnych zaleca się stosowanie materiałów budowlanych o podwyższonych parametrach ochrony akustycznej.

§ 6. 1. Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319, subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

2. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) 1MN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) 2RM/1, 2RM/2, 2RM/3 należą do terenów zabudowy zagrodowej.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 25 m²;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg publicznych obowiązuje zapewnienie do nich dojazdu i dostępu;
- 3) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, z wyjątkiem wody do celów spożywczych i bytowych, z indywidualnych ujęć wody o głębokości nie przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości poniżej 10 m³/dobę,
 - c) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:**
 - a) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - odprowadzenie do rowów otwartych,
 - odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - dla działek, na których sytuowane są budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub zabudowa zagrodowa obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie przedmiotowej nieruchomości,
 - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się sytuowanie zbiorników bezodpływowych;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej, przy czym do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników indywidualnych;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła:
 - a) tradycyjnych, przy czym obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskim stopniu zanieczyszczeń,
 - b) opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - c) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,
 - d) budowę stacji transformatorowych dopuszcza się, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty kontenerowe lub wnetrzowe,
 - e) budowę stacji transformatorowych kontenerowych dopuszcza się na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 8) przewody sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 9) **w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów** ustala się:

- a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
- b) na terenie nieruchomości obowiązuje zorganizowanie miejsca gromadzenia odpadów, zaleca się obudowanie lub osłonięcie takiego miejsca.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 10 m;
- 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12mx12m;
- 3) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 10. 1. Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

2. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się jako obszar przeznaczony na realizację celu publicznego.

§ 11. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 10%.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - d) usługi drobne,
 - e) zdrowie i opieka społeczna,
 - f) infrastruktura drogowa,
 - g) infrastruktura techniczna.

2. Dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej.

3. Dla budynków mieszkalnych obowiązuje wolnostojąca forma zabudowy.

4. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust.1 pkt 2 lit a, b, c, d, e dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.

5. Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych, znajdujących się w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku.

6. Z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg 1KDR i 1KDD,
 - b) w odległości 8 m od linii rozgraniczających ul. Główną znajdującą się poza obszarem planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,5;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m;
- 7) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 8 i 10;
- 8) dla budynków gospodarczych oprócz dachów, o których mowa w pkt 7 dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10°;
- 9) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 9;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 950 m².

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od 1KDD i 1KDR;
- 2) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2RM/1, 2RM/2, 2RM/3** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa z zastrzeżeniem ust. 4,
 - b) uprawy polowe;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - b) infrastruktura techniczna w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
2. Dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny na jednej działce.
3. Dla budynków mieszkalnych obowiązuje wolnostojąca forma zabudowy.
4. Nie dopuszcza się gospodarstw hodowlanych.
5. Budynki mieszkalne można sytuować na działkach nie mniejszych niż 1500 m², przy czym nie dotyczy to działek istniejących w dniu uchwalenia planu.
6. Z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg 1KDR, 2KDR, 3KDR i 1KDD,
 - b) w odległości 8 m od linii rozgraniczających ul. Głównej i Smoleckiej znajdujących się poza obszarem planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki nie może być większy niż 30%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,5;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m;
- 7) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 8 i 10;
- 8) dla budynków gospodarczych i inwentarskich oprócz dachów, o których mowa w pkt 7 dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10°;
- 9) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 9.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od:
 - a) 1KDR i 2KDR do terenu 2RM/1,
 - b) 2KDR i 3KDR do terenu 2RM/2,
 - c) 3KDR oraz od istniejących zjazdów z ul. Smoleckiej, znajdującej się poza obszarem planu do terenu 2RM/3;
- 2) na każdej działce zabudowy zagrodowej obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w liczbie, co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga publiczna, klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i zieleni.

3. Obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 12m.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDR**, **2KDR**, **3KDR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga dojazdowa do gruntów rolnych;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi 1KDR – 12 m,
- 2) dla dróg 2KDR i 3KDR – 10 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

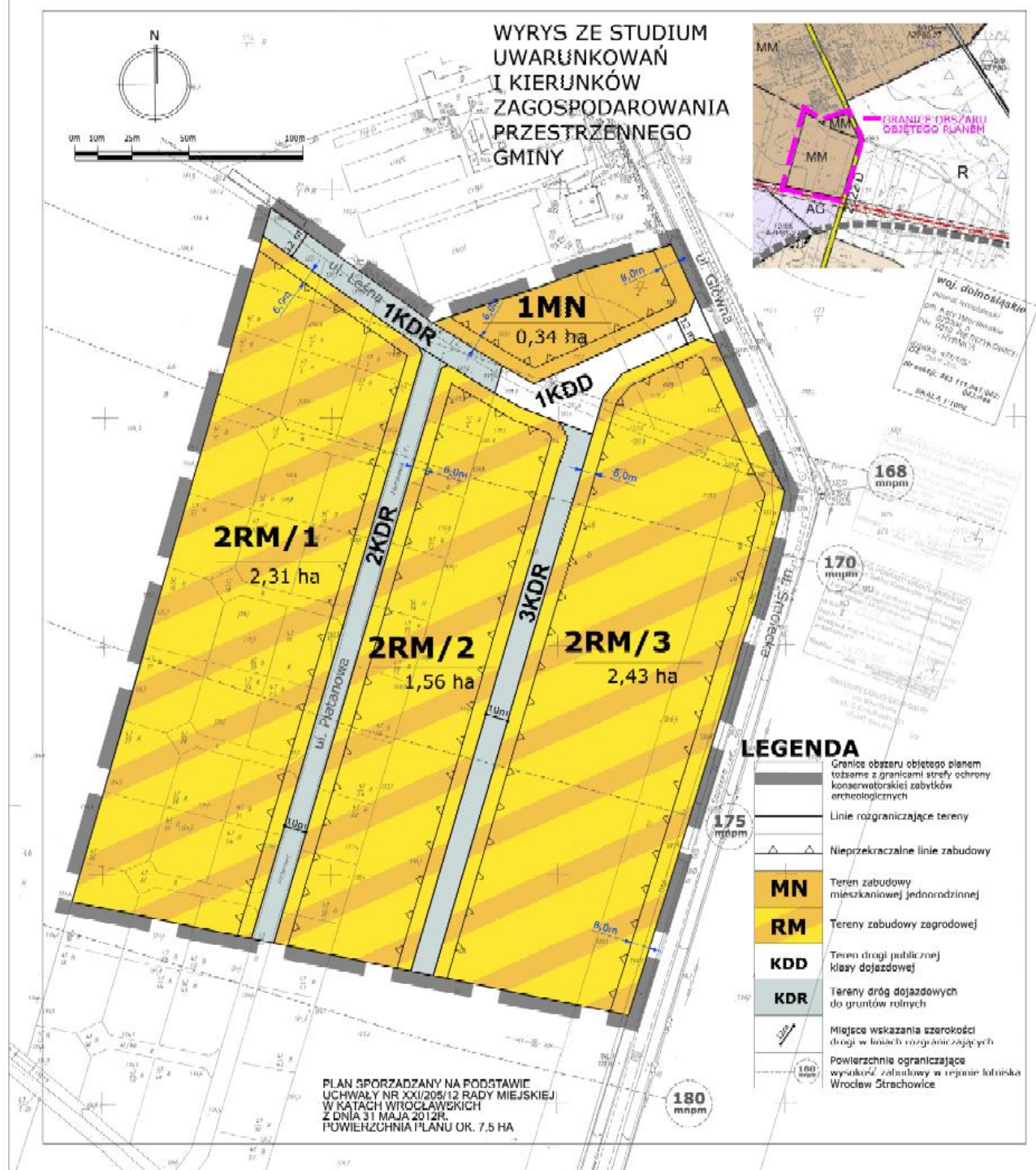
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Z. Kosińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/514/14 Rady
Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI PIETRZYKOWICE RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/514/14 Rady
Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pietrzykowice uwag nie wniesiono, w związku z czym rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/514/14 Rady
Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i modernizacji dróg: 1KDD,
- 2) budowie sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

§ 2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

ODPIS

Orzeczenie nieprawomocne

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2015 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia WSA - Alicja Palus
Sędziowie Sędzia WSA - Ireneusz Dukiel
Sędzia WSA - Anna Siedlecka (spr.)

Protokolant asystent sędziego - Wojciech Śnieżyński

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 25 marca 2015 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 30 października 2014 r. nr XLIX/514/14
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Pietrzykowice

- I. stwierdza nieważność § 12 ust. 2 i § 13 ust. 2 zaskarżonej uchwały;
- II. orzeka, że w zakresie opisanym w punkcie I zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu;
- III. zasądza od Gminy Kąty Wrocławskie na rzecz Wojewody Dolnośląskiego kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.



Na oryginalne właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Magda Minkisiewicz

UZASADNIENIE

Wojewoda Dolnośląski, działający jako organ nadzoru wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, w której zaskarżył przepisy § 12 ust. 2 i § 13 ust. 2 uchwały r. Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 października 2014 r. Nr XLIX/514/14 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pietrzykowice.

Uchwale zarzucił istotne naruszenie art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP.

W związku z powyższym wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały w zaskarżonej części, a ponadto o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu skargi organ nadzoru wskazał, że w § 12 ust. 2 uchwały, w ramach ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, dopuszczono lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. Podobny zapis znajduje się w § 13 ust. 2 i dotyczy terenów oznaczonych symbolami 2RM/1, 2RM/2 i 2RM/3.

W powyższych przepisach wprowadzono zatem ograniczenie w użytkowaniu terenu, a więc ograniczenie uprawnień przysługujących właścicielowi nieruchomości. Właściciel działki po wybudowaniu na niej jednego budynku, z uwagi na powyższy zapis 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 planie miejscowym, realizacja inwestycji nie będzie możliwa.

Organ nadzoru podkreślił, że wprowadzenie władztwa planistycznego oparte jest na ustawowym umocowaniu do wprowadzania ograniczeń w konstytucyjnie chronionych prawach jednostki, to jednak własność może być ograniczona tylko w zakresie w jakim nie narusza to istoty prawa własności i przy tym każde ograniczenie musi być poparte konkretnym przepisem ustawy.

Analizując dopuszczalność wprowadzenia zakwestionowanych przepisów uchwały, organ wskazał, iż radzie gminy przyznano szereg instrumentów, mających służyć realizacji tego założenia, takich jak np. określenie w planie miejscowym m.in. maksymalnej powierzchni, intensywności zabudowy, czy wysokości zabudowy. Zapobieganiu nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy służy również fakultatywna

kompetencja przewidziana w art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p., zgodnie z którym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Zatem w przypadku zakwestionowanej uchwały, doszło do nieuzasadnionej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Z uwagi na powyższe, 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.

Przez ustanowiony zakaz może dojść do sytuacji, w której gmina zmusza inwestora do dokonania podziału działki przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, w celu umożliwienia dodatkowej zabudowy na posiadanej działce. Jest to nieuzasadnione dodatkowe obciążenie dla właściciela nieruchomości, nie będące jednocześnie gwarancją zachowania ładu przestrzennego.

W odpowiedzi na skargę burmistrz Gminy Kąty Wrocławskie wniósł o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe stanowisko, wyjaśnił, że dzięki takim ograniczeniom można oszacować chłonność terenu, określić szacunkową ilość mieszkańców danego terenu i dokonać prognoz demograficznych, niezbędnych do oszacowania ilości dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym. Zapisy te umożliwiają także określenie: zapotrzebowania na wodę i ilości odprowadzanych ścieków (wpływa na dobór parametrów sieci), szacunkowej ilości odpadów komunalnych, szacunkowej ilości pojazdów samochodowych (dot. przepustowości dróg).

Zastosowani takich rozwiązań jest podstawowym narzędziem zabezpieczającym miejscowość przed nadmierną i chaotyczną zabudową a także wpływa na prawidłowe planowanie i przewidywanie działań Gminy. W ocenie Burmistrza wskaźniki zabudowy nie pozwalają na uregulowanie wszystkich kwestii dotyczących wielkości budynków, ponieważ odnoszą się do powierzchni działki. Zatem zarzut nieuzasadnionej ingerencji w sferę wykonywania praw własności jest niesłuszny.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Skarga jako zasadna podlega uwzględnieniu.

Stosownie do art. 1 § 1 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. Nr 153, poz. 1269), sądy administracyjne sprawują wymiar

sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji publicznej, która sprawowana jest pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej (art. 1 § 2).

Przedmiotem kontroli w niniejszej sprawie jest działalność uchwałodawcza Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich, a konkretnie badanie zgodności z prawem uchwały z dnia 23 grudnia 2014 roku Nr XLIX/514/14 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice, w zakresie zaskarżonym przez organ nadzoru - kwestionującym legalność § 12 ust. 2 i § 13 ust. 2.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) ustanawia dwie przesłanki dla kontroli zgodności z prawem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: materialnoprawną – sprowadzającą się do konieczności uwzględnienia zasad sporządzania planu; formalnoprawną – obejmującą wymóg zachowania procedury sporządzania planu oraz właściwości organów w tym zakresie (tak NSA w wyroku z dnia 11 września 2008 r. II OSK 215/08). Przesłanka materialnoprawna jest dalej idąca, gdyż podstawę dla unieważnienia uchwały daje tu każde naruszenie prawa. Ustawodawca w tym przypadku nie wskazuje na istotne naruszenie prawa jako na warunek unieważnienia uchwały. Taka regulacja stwarza po stronie organów gminy obowiązek rygorystycznego przestrzegania ustawowo określonych zasad sporządzania planu miejscowego.

Zasady sporządzania planu w doktrynalnym ujęciu interpretowane są jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawniony organ. Dotykają one problematyki związanej ze sporządzaniem planu, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki – art. 15 ust. 1, art. 17 pkt 4 i art. 20 ust.1), zawartych w nim ustaleń lub inaczej - przedmiotu planu (art. 15 ust. 2 i ust. 3), a także standardów dokumentacji planistycznej tj. materiałów planistycznych, skali opracowania kartograficznego, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobów dokumentowania prac planistycznych (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu zagospodarowania przestrzennego).

Dokonując wykładni przesłanki materialnej organy związane są przepisami prawa europejskiego, Konstytucją oraz przepisami prawa materialnego. Tylko w tych

granicach można bowiem wyznaczyć władztwo planistyczne gminy. Przyznane gminie uprawnienie do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej (art. 3 ust. 1 u.p.z.p.) nie ma charakteru arbitralnego a przepisy nie zezwalają na całkowitą dowolność ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca szczegółowo uregulował tryb prowadzenia prac najpierw nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a następnie nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Doprecyzował również zakres tematyczny ustaleń, które obowiązkowo powinny się znaleźć w uchwale zawierającej plan miejscowy. W art. 15 ust. 2 u.p.z.p. zawarto obowiązkową materię podlegającą regulacji w planie miejscowym, którym rada gminy jest związana.

Dalej należy potwierdzić, że w świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Uchwalony przez Radę m.p.z.p. jest aktem prawa miejscowego zaliczanym przez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej do źródeł prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły. W stosunku do aktów prawa miejscowego szczególne znaczenie ma norma zawarta w art. 94 Konstytucji, który stanowi, iż organy samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej ustanawiają akty prawa miejscowego na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawach. Rady gmin winny treść swoich regulacji dostosowywać ściśle do zakresu przyznanego im upoważnienia i przysługujących im kompetencji, wynikających z ich zadań, a w razie wątpliwości, co do zakresu tego upoważnienia wyjaśnić te wątpliwości przez zastosowanie wykładni zawężającej (zob. wyrok NSA z dnia 26 maja 1992 r., SA/Wr 310/92, "Współnota" 1993, nr 2, s. 21). Również w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego ugruntowany został pogląd, iż akt wykonawczy do ustawy może być wydany tylko na podstawie wyraźnego, precyzyjnego upoważnienia ustawowego i tylko w granicach tego upoważnienia, a przepis ustawy ustanawiający takie upoważnienie podlega ścisłej wykładni językowej i nie może prowadzić do objęcia zakresem upoważnienia materii w nim nie wymienionych, np. w drodze wykładni celowościowej. Materie regulowane w akcie wykonawczym muszą być jednorodne z materiałami uregulowanymi w ustawie (wyrok TK z 27 kwietnia 1999 P.7/98 OTK ZU 1999, nr 4 poz. 72, s. 346 oraz orzeczenie z 15 listopada 1998 r. K.7/98, OTK ZU

1998, Nr 6, poz. 96, s. 504). Z powyższego wynika, że normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje także wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K 25/99, OTK 2000/5/141): "Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 Konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym jak: zakaz domniemania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznacznym z udzieleniem mu kompetencji do ustanawiania aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań (...)".

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich w § 12 ust. 2 i § 13 ust. 2 zaskarżonej uchwały dopuściła tylko i wyłącznie lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

W ocenie Sądu, za wprowadzeniem takiego ograniczenia nie może przemawiać argumentacja wskazana przez Burmistrza w odpowiedzi na skargę.

Wyposażenie danego podmiotu publicznego w uprawnienie do ingerencji w sferę prawa własności, w przypadku Gminy jest podyktowane względami wynikającymi z zagwarantowania jej realnych możliwości wykonywania zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb lokalnej społeczności (por. także wyrok WSA w Olsztynie z dnia 1 sierpnia 2013 r., sygn. akt II SA/OI 296/13). W tym sensie należałoby zgodzić się, że do właściwego wypełniania takich zadań koniecznym staje się zarówno możliwość prognozowania, ale także wpływania na zmiany dotyczące charakteru i rodzaju planowanej zabudowy na obszarze Gminy. Podejmowane wówczas decyzje mogą bowiem determinować i bezpośrednio wpływać na możliwość prowadzenia prawidłowej gospodarki komunalnej na terenie Gminy, w tym w szczególności w sferze zapewnienia zapotrzebowania wodę i odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, czy też przepustowości układu komunikacyjnego na danym terenie. Niewątpliwie także do nałożonych na Gminę zadań, których prawidłowemu wypełnianiu służą regulacje prawne zawarte w ustawie o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym należy zabezpieczenie danego terenu przed nadmierną i chaotyczną zabudową.

W rozpatrywanym przypadku, analiza przedłożonej wraz ze skargą dokumentacji planistycznej nie pozwala jednak przyjąć, że osiągnięcie powyższej wyrażonych zadań i celów nie będzie możliwe do osiągnięcia przy zastosowaniu ograniczeń w wykonywaniu prawa własności o niższym stopniu ingerencji w uprawnienia jednostki. Poza ogólnym sformułowaniem zadań, jakie przepisy prawa nakładają na wspólnotę samorządową jaką jest Gmina, autor odpowiedzi na skargę nie wykazał, że w tym konkretnym przypadku, potrzeby wspólnoty lokalnej nie będą możliwe do zrealizowania przy użyciu narzędzi służących kreowaniu ładu przestrzennego, które wynikają wprost z art. 15 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 pkt 10 u.p.z.p.

Za przesłanki, które pozwalałyby na wprowadzenie na terenach oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2 RM/1, 2RM/2, 2RM/3 - w odniesieniu do jednej działki, możliwości zabudowy ograniczonej do jednego budynku mieszkalnego, a tym samym wprowadzenia konieczność przeprowadzania podziału nieruchomości, celem realizacji prawa własności w zakresie uprawnienia do zabudowy, nie mogą być uznane okoliczności podniesione w odpowiedzi na skargę. Rozważając kwestię narzędzi prawnych, którymi dysponuje Gmina dla ochrony ładu przestrzennego na danym terenie, nie można również nie zauważyć, że w zaskarżonej uchwale znajdują się regulacje, wprowadzające dla terenów 1MN, 2RM/1, 2RM/2, 2RM/3 obowiązek utrzymania maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, jak też określające wysokość wskaźnika intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W ocenie Sądu, wprowadzenie powyższych regulacji w sposób wystarczający służyć będzie wypełnianiu przez Gminę obowiązku uwzględniania w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego wymagań ładu przestrzennego. Gmina nie wykazała natomiast, aby bez wprowadzenia wskaźnika zagospodarowania terenu, w postaci określenia maksymalnej ilości budynków na jednej działce, nie było innej możliwości wpływania na gęstość zabudowy na terenach objętych planem lub też wprowadzone w planie regulacje w tym zakresie były niewystarczające.

Ponadto zagadnienia związane z kwestiami wskazanymi w odpowiedzi na skargę, w tym m.in. dokonywaniem prognoz demograficznych, chłonności terenu, obliczaniem szacunkowej ilości mieszkańców itp. ustalane winny być za pomocą innych właściwych dla danego zagadnienia metod i technik, aniżeli za pomocą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż plan miejscowy tworzy się w celu kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy (art. 3 u.p.z.p.).

Uwzględniając zatem całokształt okoliczności, jakie zaistniały w kontrolowanym przypadku, Gmina nie wykazała, aby w realiach tej konkretnej i indywidualnej sprawy, zamierzonej przez nią ochrony ładu przestrzennego, nie można byłoby inaczej zrealizować niż poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji na jednej działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego. Wprowadzone ograniczenie nie pozostaje zatem w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych przez Burmistrza celów ogólnospołecznych, dla osiągnięcia których je ustanowiono.

Wobec powyższego, kontrolując zaskarżoną uchwałę w zakresie wskazanym wyżej, Sąd stosownie do art. 147 § 1 p.p.s.a. stwierdził w pkt. I wyroku nieważność skarżonej uchwały w części dotyczącej § 12 ust. 2 i § 13 ust. 2 zaskarżonej uchwały. O wstrzymaniu wykonania zaskarżonej uchwały w zakresie wskazanym w pkt. I wyroku orzeczono na podstawie art. 152 p.p.s.a. O kosztach postępowania sądowoadministracyjnego orzeczono w trybie art. 200 p.p.s.a.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
STARSZY SEKRETAŹ SĄDOWY

Magda Minkisiewicz