

Uchwała Nr X/78/03
Rady Gminy Święta Katarzyna
z dnia 28 sierpnia 2003 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczonego symbolem „B”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w związku art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717) z oraz Uchwałą Nr LII/352/98 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów zlokalizowanych we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczonych symbolami „A” i „B” Rada Gminy Święta Katarzyna uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczony symbolem „B” w granicach określonych na rysunku planu nr 1 w skali 1:5000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem MR,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem MN,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem MN/U,
 - d) tereny usługowo-produkcyjne oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem UP,
 - e) tereny usług handlu oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem UH,
 - f) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem UK,
 - g) tereny urządzeń transportu kolejowego oznaczone na rysunku planu nr 1 i nr 2 symbolem KK,
 - h) tereny urządzeń produkcji rolnej oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem RU,
 - i) tereny rolne oznaczone na rysunku planu nr 1 i nr 2 symbolem RP/M,
 - j) tereny rolne bez prawa zabudowy oznaczone na rysunku planu nr 1 i nr 2 symbolem RP,
 - k) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem ZI,
 - l) tereny łąk i pastwisk oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem ZL,
 - m) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem ZP,
 - n) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku nr 1 i nr 2 planu symbolem W,
 - o) tereny ulic oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami:
 - KL - tereny ulic lokalnych,
 - KD - tereny ulic dojazdowych,
 - KP - tereny ulic wewnętrznych,
 - CP - tereny ciągów pieszych,
 - p) tereny dróg oznaczone na rysunkach planu nr 1 i nr 2 symbolami:
 - KdG - tereny dróg głównych,
 - KdZ - tereny dróg zbiorczych,
 - KdL - tereny dróg lokalnych,
 - KdD - tereny dróg dojazdowych,
 - q) tereny urządzeń elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem IE,
 - r) tereny urządzeń telekomunikacji oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem IT,
 - s) tereny urządzeń gazownictwa oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem IG,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
- 3) określenie terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- 4) określenie granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
- 6) określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów a także maksymalnych lub minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
- 7) określenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,

- 8) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazów zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - 9) określenie terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
 - 10) określenie tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.
2. Na terenach, o których mowa w ust 1 pkt 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
 3. Tereny, o których mowa w ust 1 pkt 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 3.

1. Integralną częścią planu są:
 - 1) rysunek planu nr 1 w skali 1:5000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 2) rysunek planu nr 2 w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nr 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania planu,
 - 2) granica opracowania planu dla obszaru „B1” przedstawionego na rysunku planu nr 2,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
 - 6) strefa ochrony terenów chronionych zabytkowych układów zieleni kształtowanej,
 - 7) symbole określające stanowiska archeologiczne,
 - a) stanowiska archeologiczne o powierzchni od 0.1 do 0.5 ha,
 - b) stanowiska archeologiczne o powierzchni ponad 0.5 ha.
 - 8) strefa ochronna od gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 9) wewnętrzne podziały terenu nieobowiązujące.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nr 2 są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania planu dla obszaru „B1”,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
 - 5) symbole określające zabytki architektury i budownictwa,
 - a) obiekty zabytkowe architektury i budownictwa,
 - b) kapliczki,
 - 6) granica strefy „K” ochrony krajobrazu,
 - 7) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - 8) symbole określające stanowiska archeologiczne,
 - a) stanowiska archeologiczne o powierzchni od 0.1 do 0.5 ha,
 - b) stanowiska archeologiczne o powierzchni ponad 0.5 ha,
 - c) stanowiska archiwalne o nieokreślonej powierzchni,
 - 9) strefa ochronna od linii energetycznej,
 - 10) strefa ochronna od gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 11) wewnętrzne podziały terenów nieobowiązujące.
4. Wewnętrzne podziały terenów wskazane na rysunku planu nr 1 i nr 2 jako nieobowiązujące należy traktować jako zalecane. Dopuszcza się korekty ich przebiegu włącznie ze zniesieniem i wprowadzeniem innego podziału, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w rozdziale II.
5. Pozostałe elementy rysunku planu mające charakter informacyjny bądź postulatyczny.

§ 4.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Świętej Katarzynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu nr 1 - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) rysunku planu nr 2 - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lecz nie kosztem jego niespełnienia,

- 9) szczególnych wymaganiach architektonicznych - należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego projektu architektonicznego oraz wysokiej jakości materiałów i rozwiązań technicznych, nakładany na planowaną zabudowę i obowiązek podwyższania poziomu estetycznego i jakościowego zabudowy istniejącej,
- 10) zabudowie rolniczej – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze oraz zabudowę związaną z gospodarką rolną, służącą wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- 11) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodem oraz zabudowę rolniczą,
- 12) małym domu mieszkalnym - należy rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny o niewielkiej wysokości (do trzech kondygnacji licząc z poddaszem), w których jedna klatka schodowa obsługuje 4–6 (maksymalnie 9 mniejszych) mieszkań. Usytuowane są one zwykle wzdłuż ulicy. Za budynkami znajdują się tereny wypoczynkowe dla mieszkańców, nierzadko ogrodzone, czasem użytkowane jako ogródki,
- 13) parkingu - należy przez to rozumieć parking na wydzielonym terenie urządzony w poziomie gruntu z wyłączeniem miejsc postojowych wzdłuż ulic, na chodnikach i w zatokach,
- 14) ulicach wewnętrznych – należy przez to rozumieć ulice nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności ulice w osiedlach mieszkaniowych i dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, budowa i utrzymanie tych dróg należy do zarządcy terenu,
- 15) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garaże na samochody osobowe, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,
- 16) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie.

§ 5.

1. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu oznaczoną graficznie na rysunku planu nr 2, obejmującą tereny krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym, znajdującym się w jego otoczeniu.
2. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej oznaczoną graficznie na rysunku planu nr 2.
3. Ustala się strefę ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej oznaczoną graficznie na rysunku planu nr 1.
4. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dóbr kultury:
 - 1) w zakresie ochrony konserwatorskiej dla strefy, o której mowa w ust. 1:
 - a) restauracja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem,
 - b) ochrona krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem,
 - c) likwidacja elementów dysharmonizujących, przy jednoczesnym wymogu uzyskania opinii Państwowej Służby Ochrony Zabytków odnośnie nowych inwestycji,
 - d) nowa zabudowa powinna spełniać następujące wymogi odnośnie gabarytów i sposobu kształtowania bryły: dopuszcza się co najwyżej dwie kondygnacje z dachami o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, zaleca się, aby w elewacjach domów mieszkalnych podkreślić podziały horyzontalne w formie pasów między kondygnacyjnych lub/i gzymsów koronujących,
 - 2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych dla strefy, o której mowa w ust. 2:
 - a) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Służby Ochrony Zabytków (Inspekcja Zabytków Archeologicznych, Wrocław, ul. Bernardyńska 5) o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7- dniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego,
 - b) wprowadza się obowiązek uzgadniania planowanej inwestycji w strefie „OW” - obserwacja archeologiczna z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu,
 - c) na terenie stanowiska archeologicznego, przed przystąpieniem do realizacji planowanej inwestycji należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne. Poprzedzone to powinno być uzyskaniem opinii oraz uzgodnieniem i zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 3) w zakresie ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej dla strefy, o której mowa w ust. 3:
 - a) ustala się wymóg zachowania terenu zabytkowych założeń zieleni w granicach historycznych,
 - b) ustala się zakaz podziału tych obszarów na działki użytkowe,
 - c) ustala się zakaz prowadzenia jakichkolwiek inwestycji bez uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
 - d) wszelkie prace porządkowe i renowacyjne należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W przypadku, gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych, należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej.
 - e) W miarę możliwości należy zachować dawne funkcje poszczególnych części założeń, polany jako łąki krajobrazowe bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni,
 - f) ewentualne prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w ten sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych,
 - 4) dla terenów nie wymienionych w pkt 1, 2 i 3: - Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Służby Ochrony Zabytków (Inspekcja Zabytków Archeologicznych, Wrocław, ul. Bernardyńska 5) o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7- dniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.

§ 6.

Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) należy dążyć do ograniczenia wprowadzania nowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza w granicach obszaru, preferuje się wykorzystanie nieuciążliwych źródeł energii (gaz, energia elektryczna, źródła niekonwencjonalne),

- 2) należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie spowoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego. Poszczególne nieruchomości powinny być wyposażone w kontenery na odpady bytowo-gospodarcze, przy zapewnieniu systematycznego wywożenia ich na wysypisko gminne. Gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 3) każda nowa budowa winna uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewniać ich prawidłowe użytkowanie. W wypadku uszkodzenia sieci drenarskiej właściciel zobowiązany jest do jej naprawy, na koszt własny, pod nadzorem osoby uprawnionej,
- 4) ze względu na płytkie występowanie wody gruntowej na tym terenie oraz zróżnicowanie podłoża należy przeprowadzić badania gruntowo-wodne przed przystąpieniem do budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 5) przydomowe biologiczne oczyszczalnie ścieków z drenażem rozsączającym ścieki do gruntu mogą być stosowane wyłącznie w przypadku właściwych warunków hydrologicznych gruntu,
- 6) należy dążyć do nasycenia zielenią całego obszaru,
- 7) istniejące zadrzewienia i ciekii wodne powierzchniowe (rowy) należy zachować oraz wykorzystać jako osie terenów zieleni. W przypadku kolizji przebiegu ciekii z elementami projektowanego zagospodarowania, ciek należy przełożyć, czyli odtworzyć w innym przebiegu,
- 8) wszelkie uciążliwości pochodzące od działalności usługowych i produkcyjnych nie mogą przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych, poza granicą własności, na których są zlokalizowane,
- 9) wielkość emisji hałasu na granicy własności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych,
- 10) dla działalności produkcyjnych i usługowych, na etapie pozwolenia na budowę, należy uzyskać opinię w zakresie spełnienia wymagań sanitarno - higienicznych, a w miarę potrzeby, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 11) w przypadku występowania, ścieki produkcyjne i technologiczne należy oczyścić na terenie własnym inwestora, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji,
- 12) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a ścieki zanieczyszczone tymi substancjami – oczyścić na terenie własnym Inwestora.

§ 7.

1. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, ustala się strefę ochronną o liniach rozgraniczających:
 - 1) w odległości po 15.0 m od każdego przewodu po obu stronach - dla istniejącej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - 2) w odległości po 6.0 m od osi trasy po obu stronach, w przypadku pozostawienia jej jako linii napowietrznej - dla istniejących i projektowanych linii napowietrznych średniego napięcia.
2. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 o ciśnieniu 6.3 MPa i DN 350 o ciśnieniu 4 MPa biegnących na południe od terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem IG oraz dla gazociągów DN 350 o ciśnieniu 4.0 MPa i DN 350 o ciśnieniu 6.3 MPa biegnących na zachód od terenu wymienionego wyżej, ustala się strefę ochronną o liniach rozgraniczających w odległości:
 - 1) w odległości po 35.0 m od osi trasy po obu stronach – dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej,
 - 2) w odległości po 25.0 m od osi trasy po obu stronach - dla wolnostojących budynków niemieszkalnych,
 - 3) po 20.0 m od osi trasy po obu stronach – dla pozostałych terenów.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 2:
 - 1) ustala się:
 - a) zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w strefie, o której mowa w ust. 2 pkt 1,
 - b) zakaz budowy wolnostojących budynków niemieszkalnych w strefie, o której mowa w ust 2 pkt 2,
 - c) obowiązek uzgadniania z właścicielem lub zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów wzdłuż stref ochronnych, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - d) w pasie o szerokości 5.0 m od osi istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wszelkie roboty ziemne należy prowadzić bez użycia sprzętu mechanicznego i pod nadzorem przedstawiciela właściciela lub zarządcy gazociągu,
 - e) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia, co najmniej z dwutygodniowym wyprzedzeniem właściciela lub zarządcy gazociągu o terminie rozpoczęcia prac ziemnych w pasie o szerokości 5.0 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia celem zorganizowania nadzoru technicznego,
 - f) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - g) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściciela lub zarządcę gazociągu,
 - h) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
 - 2) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia w odległości nie mniejszej niż 2.0 m od osi gazociągów.

ROZDZIAŁ II

Ustalania szczegółowe

§ 8.

1. Wyznacza się „tereny zabudowy zagrodowej”, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami **1MR, 2MR, 3MR, 4MR, 5MR, 6MR, 7MR, 8MR, 9MR, 10MR, 11MR, 12MR, 13MR i 14MR**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 1MR w odległości:
 - 20.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi głównej oznaczonej symbolem 1KdG,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 7KD,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 2MR w odległości:
 - 20.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi głównej oznaczonej symbolem 1KdG,
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KdL,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 3MR w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 2KL i 4KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 12KD,
 - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 4MR - w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 4KL oraz 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 12KD,
 - e) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 5MR - w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 4KL,
 - f) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 6MR i 7MR - w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 11KD i ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 4KL,
 - g) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 8MR i 9MR w odległości:
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 6KD,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic wewnętrznych oznaczonych symbolami 3KP i 4KP,
 - h) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 10MR w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KL,
 - oraz 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KP,
 - i) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 11MR i 12 MR w odległości:
 - 12.5. m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KdZ,
 - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 6KL i 7KL,
 - j) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 13MR w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 19KD,
 - k) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 14MR w odległości:
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 19KD,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 22KD,
 - 2) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
 - 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 4) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych (spadzistych) o symetrycznych połączeniach, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
 - 5) przy realizacji nowych obiektów konieczne jest nawiązanie wystroju architektury wznoszonych obiektów do charakteru zabudowy istniejącej,
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię działki – 1500.0 m²,
 - 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 2MR ustala się miejsce wjazdu w pobliżu południowej granicy działki,
 - 8) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MR i 12MR ustala się strefę ochronną dla zabudowań mieszkalnych w odległości 50.0 m od istniejącego cmentarza zlokalizowanego poza granicą opracowania planu,
 - 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 6MR, 7MR i 8MR wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych należy pozostawić pas terenu wolny od wszelkiej zabudowy o szerokości 3.0 m celem zapewnienia dostępu i umożliwienia ich okresowej konserwacji,
 - 10) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 6,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 1MR należy spełnić wymogi określone w § 7 ust. 2 pkt 1 i 2 oraz ust. 4,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 9MR należy spełnić wymogi określone w § 7 ust. 1 pkt 2 i ust. 3,

- 11) w zakresie ochrony dóbr kultury:
 - a) spełnić wymogi wymienione w § 5 ust. 4 pkt 4,
 - b) należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust. 1 i 2 oraz § 5 ust. 4 pkt 1 i 2 dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 3MR, 4MR i 5MR,
 - c) rozbudowa, przebudowa, wszelkie prace remontowe i modernizacyjne budynku nr 17 zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 3MR powinny być uzgadniane z PSOZ w fazie wstępnej projektowania.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a, b jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1,
 - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki,
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4, 5, 9 i 11,
 - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6,
 - 7) przestrzeganie dopuszczalnej wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej, nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 8) brak możliwości lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust. 1,
5. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 9.

 1. Wyznacza się „**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**”, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami MN, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN.
 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na terenach oznaczonych symbolami MN, 6MN i 7 MN,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza na terenach oznaczonych symbolami MN, 8MN i 9MN,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) działalność usługowa,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem MN – zabudowa zagrodowa.
 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 1KL, 2KL i 3KL,
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KD,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 1MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 3KL,
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KD,
 - 16.0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1UH,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 2MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 1KD i 5KD,
 - 12.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 26KD,
 - 6 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KP,
 - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 3MN w odległości 12.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 1KD i 26KD,
 - e) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 4MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 1KL i 3KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 6KD,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KP,
 - f) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 5MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 6KD,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KP,
 - 9.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KP,
 - g) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 6MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 7KD i 8KD,
 - h) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 7MN i 9MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 2KL,

- 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 12KD,
- i) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 8MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 4KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 11KD i 12KD,
- j) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 10MN w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 11KD,
- k) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 11MN i 12MN w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 11KD i 14KD,
- l) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 13MN w odległości:
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 2KL,
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 5KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 13KD i 14KD,
- m) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 14MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 5KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 13KD, 14KD i 15KD,
- n) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 15MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 5KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 15KD i 16KD,
- o) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 16MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 5KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic i dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 16KD i 5KdD,
- p) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 17MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 5KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KdD,
 - 12.5 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KdZ,
- q) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 18MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 5KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 17KD i 18KD,
- r) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 19MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 5KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 18KD,
 - 12.5 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KdZ,
- s) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 20MN w odległości:
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 17KD i 18KD,
 - 12.5 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KdZ,
- t) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 21MN w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 2KL,
- u) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 22MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 2KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 19KD,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic wewnętrznych oznaczonych symbolami 7KP i 8KP,
- v) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 23MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 2KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 19KD i 20KD,
 - 9.0 m od linii rozgraniczającej istniejącego ciekę wodnego oznaczonego symbolem 18W,
- w) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 24MN w odległości:
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 5KD, 19KD i 20KD,
 - 10.0 m od linii rozgraniczających istniejącego ciekę wodnego oznaczonego symbolem 18W,
- x) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 25MN w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 5KD, 19KD i 21KD,
- y) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 26MN w odległości:
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 5KD i 23KD,
 - 10.0 m od linii rozgraniczających istniejącego ciekę wodnego oznaczonego symbolem 19W,
- z) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 27MN w odległości:
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 5KD i 23KD,
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KP,
- aa) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 28MN w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 2KL i 3KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 5KD i 24KD,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KP,
- 2) ustala się co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
- 3) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając w to poddasza użytkowego,
- 4) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych (spadzistych) o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- 5) przy realizacji nowych obiektów konieczne jest nawiązanie wystroju architektury wznoszonych obiektów do charakteru zabudowy istniejącej,
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN, 8MN, 13MN, 20MN, 21MN, 22MN, 26MN wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych należy pozostawić pas terenu wolny od wszelkiej zabudowy o szerokości 3.0 m celem zapewnienia dostępu i umożliwienia ich okresowej konserwacji,
- 7) w związku z kolizją przebiegu cieku wodnego z elementami projektowanego zagospodarowania na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 26MN część istniejącego cieku wodnego oznaczonego symbolem 20W należy przelożyć i odtworzyć w przebiegu pokazanym na rysunku,
- 8) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 6,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 6MN, 5MN, 3MN, 2MN, 27MN i 28MN należy spełnić ponadto wymogi wymienione w § 7 ust 1 pkt 2 i ust 3,
- 9) w zakresie ochrony dóbr kultury:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust. 4 pkt 4,
 - b) należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust. 4 pkt 1 i pkt 2 dla części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN i 8MN wyznaczonych przez granicę strefy „K” ochrony krajobrazu i granicę strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - c) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 28MN występuje ślad osadnictwa pradziejowego – stanowisko nr 7/37, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
 - d) rozbudowa, przebudowa, wszelkie prace remontowe i modernizacyjne budynku nr 31 zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem MN, powinny być uzgadniane z PSOZ w fazie wstępnej projektowania.
4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) dla budynków wolnostojących ustala się:
 - a) minimalną szerokość działki - 20.0 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki - 700.0 m²,
 - 2) dla budynków szeregowych ustala się:
 - a) minimalną szerokość działki - 7.0 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki - 300.0 m²,
 - 3) dla budynków bliźniaczych ustala się:
 - a) minimalną szerokość działki - 12.0 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki - 450.0 m².
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a i b jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1,
 - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki,
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust 3 pkt 1, 4, 5, 6,7 i 9,
 - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6,
 - 7) przestrzeganie dopuszczalnej wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej nie wliczając w to poddasza użytkowego, odnośnie obiektów kubaturowych,
 - 8) brak możliwości lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust. 1.
6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. c jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4, 5, 6, 7 i 9,
 - 2) wbudowanie obiektów usługowych w partery budynków mieszkalnych lub ich dobudowa do budynków mieszkalnych,
 - 3) należy zaplanować parkingi przyjmując zasadę, aby jedno stanowisko parkingowe przypadało na 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice własności,
 - 5) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 40% powierzchni terenu, o którym mowa w ust 2 pkt 1.
7. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. d jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4, 5, 6, 7 i 9,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 8,
 - 3) zachowanie minimalnej powierzchni działki – 2000.0 m²,
 - 4) zachowanie minimalnej szerokości działki – 20.0 m.
8. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 10.

1. Wyznacza się „**tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**”, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 7MN/U i 8MN/U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) usługi handlu,
 - c) usługi rzemieślnicze nieuciążliwe,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) ogrodnictwo,
 - b) usługi transportowe,
 - c) magazyny i składy,
 - d) place, zespoły parkingowe,
 - e) urządzenia towarzyszące,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 1MN/U - w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 7KD,
 - 10.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 8KD,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KP,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 2MN/U - w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 1KL i 2KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 7KD,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KP,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 3MN/U w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 2KL i 4KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 10KD,
 - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 7MN/U w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 2KL i 5KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 17KD,
 - e) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 8MN/U w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 2KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanego ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP,
 - 2) ustala się dopuszczalną wysokości zabudowy 2 kondygnacje nadziemne nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 3) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych (spadzistych) o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
 - 4) przy realizacji nowych obiektów konieczne jest nawiązanie wystroju architektury wznoszonych obiektów do charakteru zabudowy istniejącej,
 - 5) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowych i usługowych jako wbudowanych lub dobudowanych,
 - 6) postuluje się lokalizację usług handlu i usług rzemieślniczych wzdłuż projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych,
 - 7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
 - 8) rzemiosło usługowe winno być nieuciążliwe nie tylko z racji pełnionych funkcji, ale również ze względu na wielkość ruchu samochodowego obsługującego dany obiekt,
 - 9) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 6,
 - b) należy spełnić wymogi wymienione w § 7 ust 1 pkt 2 i ust 3 na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolem 1MN/U,
 - c) należy spełnić wymogi wymienione w § 7 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 na terenie oznaczonym symbolem 3MN/U,
 - 10) w zakresie ochrony dóbr kultury:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 4,
 - b) należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust. 4 pkt 1 i pkt 2 dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 2MN/U oraz dla części terenów oznaczonych symbolami 1MN/U i 3MN/U wyznaczonych przez granicę strefy „K” ochrony krajobrazu i granicę strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - c) rozbudowa, przebudowa, wszelkie prace remontowe i modernizacyjne budynków nr 36, 42 i 44 zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 1MN/U powinny być uzgadniane z PSOZ w fazie wstępnej projektowania,
 - d) rozbudowa, przebudowa, wszelkie prace remontowe i modernizacyjne budynków nr 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 i 34 zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN/U powinny być uzgadniane z PSOZ w fazie wstępnej projektowania,
 - e) w części wschodniej terenu oznaczonego symbolem 3MN/U występuje ślad osady kultury przeworskiej z okresu lateńskiego (okres wpływów rzymskich) – stanowisko nr 9/39, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2.

4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane dla budynków wolnostojących:
 - a) minimalną szerokość działki - 20.0 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki - 1000.0 m².
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
 - 1) lokalizacja na terenie oznaczonym symbolem 3MN/U i 7MN/U,
 - 2) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice własności,
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 8 i 10,
 - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6,
 - 7) przestrzeganie dopuszczalnej wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej nie wliczając w to poddasza użytkowego.
6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b, c jest:
 - 1) lokalizacja na terenie oznaczonym symbolem 3MN/U,
 - 2) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice własności,
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 3, 4, 5, 7, 8 i 10,
 - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6.
7. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. d jest:
 - 1) zasada, aby parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków były zlokalizowane wyłącznie na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony,
 - 2) należy zaplanować parkingi przyjmując jedno stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
8. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. e, f jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice własności,
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust 3 pkt 1, 3, 4 i 10,
 - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6,
 - 7) przestrzeganie dopuszczalnej wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 8) brak możliwości lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust. 1.
9. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się pozostawienie istniejących działalności ogrodniczych z możliwością wprowadzenia zabudowy zagrodowej.
10. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 11.

1. Wyznacza się „**tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**”, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami **4MN/U, 5MN/U i 6MN/U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza,
 - c) zabudowa mieszkaniowa w małych domach mieszkalnych,
 - d) usługi handlu,
 - e) usługi rzemieślnicze nieuciążliwe,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) place, zespoły parkingowe,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 4MN/U w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 2KL i 3KL,
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 2KD i 3KD,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 5MN/U w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 2KL i 3KL,
 - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 3KD i 4KD,

- c) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 6MN/U w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 2KL i 3KL,
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KD,
- 2) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne nie wliczając w to poddasza użytkowego,
- 3) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych (spadzistych) o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- 4) przy realizacji nowych obiektów konieczne jest nawiązanie wystroju architektury wznoszonych obiektów do charakteru zabudowy istniejącej,
- 5) dla nowo realizowanych obiektów budowlanych ustala się szczególne wymagania architektoniczne,
- 6) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowych i usługowych jako wbudowanych lub dobudowanych,
- 7) postuluje się lokalizację usług handlu i usług rzemieślniczych wzdłuż projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 3KD i 4KD,
- 8) ustala się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- 9) rzemiosło usługowe winno być nieuciążliwe nie tylko z racji pełnionych funkcji, ale również ze względu na wielkość ruchu samochodowego obsługującego dany obiekt,
- 10) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 6,
- 11) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust. 4 pkt 4.
- 4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) dla budynków wolnostojących ustala się:
 - a) minimalną szerokość działki - 20.0 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki - 1000.0 m²,
 - 2) dla budynków bliźniaczych ustala się:
 - a) minimalną szerokość działki - od 16.0 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki - 600.0 m²,
 - 3) dla budynków szeregowych ustala się:
 - a) minimalną szerokość działki - 9.0 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki - 400.0m²,
 - 4) dla małych domów mieszkalnych ustala się minimalną powierzchnię działki - 200.0 m² na jedno mieszkanie.
- 5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
 - 1) zasada, aby parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków były zlokalizowane wyłącznie na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony,
 - 2) należy zaplanować parkingi przyjmując jedno stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
- 6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b, c jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w ust 1,
 - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki.
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust 3 pkt 1, 3, 4, 5 i 11,
 - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6,
 - 7) przestrzeganie dopuszczalnej wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 8) brak możliwości lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust. 1.
- 7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 12.

1. Wyznacza się „**tereny usług podstawowych**”, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UH, 2UH, 3UH i 4UH**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi handlu detalicznego na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 1UH, 2UH, 3UH i 4UH,
 - b) usługi rzemiosła nieuciążliwego na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 1UH, 2UH, 3UH i 4UH,
 - c) usługi gastronomii na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 2UH, 3UH i 4UH,
 - d) administracja publiczna na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 2UH, 3UH i 4UH,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 2UH, 3UH i 4UH,
 - b) parkingi,
 - c) urządzenia towarzyszące,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 1UH w odległości:
 - 10.0 m od linii rozgraniczających projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 3KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 2UH, 3UH i 4UH w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 11KD, 12KD i 14KD,
 - 2) ustala się dopuszczalną wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 3) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych (spadzistych) o symetrycznych połączeniach, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
 - 4) przy realizacji nowych obiektów konieczne jest nawiązanie wystroju architektury wznoszonych obiektów do charakteru zabudowy istniejącej,
 - 5) obowiązuje oddzielenie placów dostawczych od innych terenów barierami architektonicznymi lub złożonymi z zieleni,
 - 6) dla nowo realizowanych obiektów budowlanych ustala się szczególne wymagania architektoniczne,
 - 7) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 6,
 - 8) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 4.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 3 pkt 1, 2, 3, 4, 6 i 8,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6,
 - 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m².
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b jest:
 - 1) zasada, aby parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków były zlokalizowane wyłącznie na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony,
 - 2) należy zaplanować parkingi przyjmując jedno stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - 3) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1.
6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. c, d jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice własności,
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 3, 4, 6 i 8,
 - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6,
 - 7) w odniesieniu do obiektów kubaturowych, przestrzeganie dopuszczalnej wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 8) brak możliwości lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust. 1.
7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową, nie wyklucza się możliwości czasowego wykorzystania terenów na funkcje odmienne od ustalonych w ust. 1, jeśli nie spowodują zanieczyszczeń lub zakłóceń środowiska, nie stworzą konfliktu sąsiedztwa z funkcjami i urządzeniami istniejącymi lub mogącymi powstać w ramach realizacji planu.

§ 13.

1. Wyznacza się „**teren usług kultury**”, oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem **1UK**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dotychczasowe - kapliczka wiejska.

§ 14.

1. Wyznacza się „**teren usług kultury**”, oznaczony na rysunku planu symbolem **2UK**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) kościół lub kaplica,
 - b) dom kultury i biblioteka,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) parking,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 3KL,
 - b) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 3KD i 4KD,
 - 2) nie ustala się ograniczeń odnośnie dopuszczalnej wysokości obiektu w przypadku przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit a,

- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając w to poddasza użytkowego dla przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b,
- 4) dla nowo realizowanych obiektów budowlanych ustala się szczególne wymagania architektoniczne,
- 5) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 4.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
 - 1) zasada, aby parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków były zlokalizowane wyłącznie na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony,
 - 2) należy zaplanować parkingi przyjmując jedno stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - 3) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1.
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b i c jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 10% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki,
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 4 i 5,
 - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6,
 - 7) przestrzeganie dopuszczalnej wysokości budynków do jednej kondygnacji nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 8) brak możliwości lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust. 1.
6. W przypadku realizacji działalności, o której mowa w ust 2 pkt 1 lit b, teren o którym mowa w ust 1 przeznacza się na cel publiczny.
7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową, jeśli nie spowodują zanieczyszczeń lub zakłóceń środowiska, nie stworzą konfliktu sąsiedztwa z funkcjami i urządzeniami istniejącymi lub mogącymi powstać w ramach realizacji planu.

§ 15

1. Wyznacza się „**teren usługowo-produkcyjny**”, oznaczony na rysunku planu nr 2 symbolem **UP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) działalność produkcyjna,
 - b) rzemiosło usługowo-produkcyjne,
 - c) handel hurtowy i detaliczny,
 - d) obiekty magazynowo – składowe,
 - e) obiekty socjalno-biurowe,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) place, zespoły parkingowo-garażowe,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,
 - b) w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KL,
 - 2) ustala się dopuszczalną wysokość obiektów produkcyjnych i magazynowo-składowych – jedna kondygnacja, nie wliczając w to poddasza,
 - 3) dopuszcza się przekroczenie, określonej w pkt 2 nieprzekraczalnej wysokości zabudowy przy realizacji obiektów socjalno-biurowych do dwóch kondygnacji nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 4) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 6,
 - b) tereny, o których mowa w ust. 1 winny być nieuciążliwe nie tylko z racji pełnionych funkcji, ale również ze względu na wielkość ruchu samochodowego obsługującego dany obiekt,
 - c) na terenie własności winny być założone pasy zieleni izolacyjnej- wielopiętrowej, zimozielonej, szczególnie wzdłuż ogrodzenia i od strony zabudowy mieszkaniowej,
 - 5) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust. 1 i 2 oraz ust. 4 pkt 1 i 2.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
 - 1) należy zaplanować parkingi przyjmując jedno stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych,
 - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w pkt 1,
 - 3) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice własności.
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w pkt 1,

- 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki,
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 i 5,
 - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6,
 - 7) przestrzeganie dopuszczalnej wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 8) brak możliwości lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust. 1.
6. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 16.

1. Wyznacza się „**tereny urzędzeń obsługi gospodarki rolnej**”, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RU**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) ogrodnictwo,
 - b) obiekty socjalno-biurowe,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty magazynowo – składowe,
 - b) obsługa gospodarki rolnej,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 19KD i 22KD,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – jedna kondygnacja,
 - 3) dopuszcza się przekroczenie, określonej w pkt 2 dopuszczalnej wysokości zabudowy przy realizacji obiektów socjalno-biurowych - do dwóch kondygnacji nie wliczając w to poddasza,
 - 4) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 6,
 - b) ścieki od projektowanych obiektów należy odprowadzać zamkniętymi kanałami,
 - c) realizacja planowanych obiektów nie może prowadzić do zmian stosunków wodnych powodujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze,
 - d) na terenie działki winny być założone pasy zieleni izolacyjnej- wielopiętrowej, zimozielonej, szczególnie wzdłuż ogrodzenia,
 - 5) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 4.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a, b jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 2, 4 i 5,
 - 2) dopuszczalna wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej, nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6.
5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. c jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki,
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1, 2 i 5,
 - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6.

§ 17.

1. Wyznacza się „**tereny urzędzeń telekomunikacji**”, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **IT**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) stacja bazowa telefonii komórkowej,
 - b) obiekty socjalno-biurowe,
 - 2) dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 11KdD,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy dla obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b – jedna kondygnacja, nie wliczając w to poddasza użytkowego,

- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość masztu antenowego – 80.0 m,
- 4) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 6,
 - b) dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, charakteryzowane przez wartości graniczne wielkości fizycznych nie mogą przekraczać wartości określonych w przepisach szczególnych,
- 5) w zakresie ochrony dóbr kultury spełnić wymogi wymienione w § 5 ust. 4 pkt 4.
6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
 - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki,
 - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust. 3 pkt 1 i 2,
 - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6.
4. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 18.

1. Ustala się „**tereny urządzeń transportu kolejowego**”, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami **1KK i 4KK** oraz na rysunku planu nr 2 symbolami **2KK i 3KK**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - tereny urządzeń transportu kolejowego,
 - 2) dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
 - 1) przy przebudowie i modernizacji torowisk należy uwzględnić wymogi dotyczące podtorza kolejowego, nawierzchni kolejowej, skrajni budowli, układu geometrycznego torów oraz warunki dotyczące budowy urządzeń odwadniających, zawarte w przepisach szczególnych,
 - 2) odnośnie projektowanych nadziemnych lub podziemnych przejść dla pieszych należy spełnić wymogi dotyczące kolejowych obiektów inżynierskich zawartych w przepisach szczególnych,
 - 3) odnośnie usytuowania sieci technicznych oraz instalacji oraz urządzeń elektroenergetyki nietrakcyjnej należy spełnić warunki zawarte w przepisach szczególnych,
 - 4) należy zachować odległości dotyczące usytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych i budynków oraz sposobu urządzania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych określone w przepisach szczególnych.
 - 5) W zakresie ochrony środowiska:
 - a) należy spełnić wymogi wymienione w § 6,
 - b) lokalizowane obiekty i instalowane urządzenia nie mogą ujemnie oddziaływać na środowisko i krajobraz,
 - c) realizacja planowanych obiektów nie może prowadzić do zmian stosunków wodnych powodujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze,
 - 6) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 4.

§ 19.

1. Wyznacza się „**tereny zieleni nieurządzonej**”, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami: **1ZI i 2ZI**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - tereny zieleni nieurządzonej,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) lokalizacja ciągu pieszego,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zagospodarowanie terenu ozdobną zielenią wysoką i średnią,
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem 1ZI, dopuszcza się przełożenie cieków wodnych wzdłuż projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 1KD i 3KL.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b jest:
 - 1) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 10% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - 3) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki,
 - 4) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 4.

§ 20.

1. Wyznacza się „**tereny urzędzeń elektroenergetyki**”, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE, 7IE, 8IE i 9IE**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe - stacja transformatorowa.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2:
 - 1) ustala się minimalną odległość do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 6.0 m,
 - 2) w zakresie ochrony dóbr kultury spełnić wymogi wymienione w § 5 ust. 4 pkt 4,
 - 3) w przypadku obiektów kubaturowych:
 - a) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy - jedna kondygnacja, nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - b) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym.
4. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 21.

1. Wyznacza się „**tereny urzędzeń gazownictwa**”, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem **IG**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe – węzeł gazowniczy.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2:
 - 1) ustala się dojazd od projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 9KD,
 - 2) teren należy ogrodzić,
 - 3) w zakresie ochrony dóbr kultury spełnić wymogi wymienione w § 5 ust. 4 pkt 4.

§ 22.

1. Wyznacza się „**tereny rolne bez prawa zabudowy**”, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami: **14RP, 15RP, 16RP, 17RP, 18RP, 19RP, 20RP, 21RP, 22RP, 23RP, 24RP, 25RP, 26RP i 27RP** i oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami: **1RP, 2RP, 3RP, 4RP, 5RP, 6RP, 7RP, 8RP, 9RP, 10RP, 11RP, 12RP i 13RP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) lokalizację sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej - w sytuacji braku możliwości lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust. 1,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia,
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - 2) dopuszcza się urządzone ciągi spacerowe wzdłuż istniejących cieków wodnych,
 - 3) w związku z kolizją przebiegu istniejącego gazociągu średniego ciśnienia i projektowanej drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 1KdG wyznacza się rezerwę terenu o szerokości 10.0 m po stronie północnej od linii rozgraniczających drogę, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3RP,
 - 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem 27RP i na rysunku planu nr 2 symbolem 1RP i 2RP należy spełnić wymogi § 7 ust. 2 pkt 3 i ust 4,
 - 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami 20RP, 21RP, 22RP, 24RP, 23RP i 25RP rezerwuje się pas terenu o szerokości 20.0 m pod lokalizację drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu linią przerywaną,
 - 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami 26RP, 3ZL, 25RP, 24RP, 2ZP, 2ZL i 23RP oraz na rysunku planu nr 2 symbolami 1RP, 2RP, 4RP, 3RP i 5RP ustala się zakaz wjazdów i zjazdów na projektowaną drogę oznaczoną na rysunku planu nr 1 symbolem 2KdG i na rysunku planu nr 2 symbolem 1KdG,
 - 7) w zakresie ochrony dóbr kultury należy:
 - a) spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 4,
 - b) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem 15RP oraz na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 12RP występuje ślad osadnictwa kultury ceramiki wstęgowej z okresu neolitu oraz osady z okresu późnego średniowiecza - stanowisko nr 6/36, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
 - c) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem 24RP występuje ślad osady kultury przeworskiej z okresu lateńskiego (okres wpływów rzymskich) – stanowisko nr 9/39, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
 - d) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem 25RP występuje ślad osady kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich – stanowisko nr 12/42, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
 - e) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem 23RP występują ślady osady z okresu neolitu, ślad osadnictwa z późnego okresu wpływów rzymskich, ślad osadnictwa z późnego średniowiecza – stanowisko nr 10/40, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
 - f) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem 23RP występują ślady osad: kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich, osady z wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z późnego średniowiecza – stanowisko nr 11/41, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
 - g) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 11RP występuje ślad osady z epoki kamiennej, początek epoki brązu – stanowisko nr 5/35, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,

- h) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 2RP występuje osada kultury pucharów lejkowych z okresu neolitu, osada kultury przeworskiej z okresu lateńskiego (okres wpływów rzymskich) oraz osada z późnego średniowiecza – stanowisko nr 4/34, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
- i) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 3RP występują ślady osady kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu, osada kultury łużyckiej z epoki brązu, osada kultury przeworskiej z I wieku pne., i osada z okresu wczesnego średniowiecza – stanowisko nr 1/31, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
- j) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 3RP występują ślady osady kultury łużyckiej z okresu halsztackiego – stanowisko nr 3/33, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
- k) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 8RP występuje ślad osadnictwa pradziejowego i osada z okresu późnego średniowiecza – stanowisko nr 8/38, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2.

§ 23.

1. Wyznacza się „**tereny rolne**”, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami: **7RP/M, 8RP/M, 9RP/M, 10RP/M i 11RP/M** i oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami: **1RP/M, 2RP/M, 3RP/M, 4RP/M, 5RP/M i 6RP/M**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) drogi dojazdowe do projektowanej zabudowy zagrodowej,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami 7RP/M i 8RP/M w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 12KdD i 13KdD,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 1 symbolem 9RP/M w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 12KdD,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 1 symbolem 10RP/M w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 12KdD i 6.0 m od południowo – wschodniej granicy własności,
 - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 1 symbolem 11RP/M w odległości 6.0 m od południowo – wschodniej granicy własności,
 - e) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 1RP/M w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KL,
 - 20.0 m od zachodniej granicy terenu,
 - f) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 2RP/M w odległości:
 - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 1KL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 9KD,
 - 20.0 m od zachodniej granicy terenu,
 - g) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 3RP/M w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 7KD i 9KD,
 - h) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 4RP/M w odległości:
 - 12.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 26KD,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KP,
 - i) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 5RP/M w odległości 12.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 26KD,
 - j) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 6RP/M w odległości:
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 21KD,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami 9RP/M, 10RP/M i 11RP/M oraz na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 4RP/M i 5RP/M wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych należy pozostawić pas terenu wolny od wszelkiej zabudowy o szerokości 3.0 m celem zapewnienia dostępu i umożliwienia ich okresowej konserwacji,
 - 3) w związku z kolizją przebiegu cieku wodnego z elementami projektowanego zagospodarowania na terenach oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami 4RP/M i 5RP/M część istniejącego cieku wodnego oznaczonego symbolem 20W i 21W należy przełożyć i odtworzyć w przebiegu pokazanym na rysunku,
 - 4) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 4.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
 - 1) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust 3,
 - 2) ustalenie minimalnej powierzchni działki – 0.15 ha,
 - 3) ustalenie minimalnej szerokości działki – 25.0 m,
 - 4) zapewnienie co najmniej 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, na każdej działce,
 - 5) ograniczenie dopuszczalnej wysokości budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając w to poddasza użytkowego,
 - 6) obowiązek stosowania dachów stromych (spadzystych) o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
 - 7) nawiązanie wystroju architektury do charakteru zabudowy istniejącej,
 - 8) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 6.

5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 15% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1,
 - 3) ustalenie minimalnej szerokości dróg w liniach rozgraniczających – 12.0 m.
6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. c jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6,
 - 3) postuluje się prowadzenie sieci wzdłuż projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych,
 - 4) brak możliwości lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust. 1.
7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

§ 24.

1. Wyznacza się „**tereny zieleni parkowej**”, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami **1ZP, 2ZP i 3ZP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie – tereny chronionych zabytkowych układów zieleni kształtowanej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nie dopuszcza się lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy,
 - 2) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi określone w § 5 ust. 4 pkt 3.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - w sytuacji braku możliwości ich lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust. 1.

§ 25.

1. Wyznacza się „**tereny łąk i pastwisk**”, oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolem **ZL**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: - tereny łąk i pastwisk,
 - 2) dopuszczalne: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 jest:
 - 1) brak możliwości lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust.1,
 - 2) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 4,
 - 3) sieci należy prowadzić wzdłuż istniejących i projektowanych dróg i ulic.

§ 26.

1. Wyznacza się „**tereny cieków wodnych**” oznaczone na rysunku planu nr 1 symbolami **28W, 29W, 30W, 31W, 32W, 33W, 34W i 35W** oraz oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami **1W, 2W, 3W, 4W, 5W, 6W, 7W, 8W, 9W, 10W, 11W, 12W, 13W, 14W, 15W, 16W, 17W, 18W, 19W, 20W, 21W, 22W, 23W, 24W, 25W, 26W i 27W**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - cieki wodne.
3. Sposób zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pozostaje bez zmian.
4. W związku z kolizją przebiegu cieku oznaczonego na rysunku planu symbolem 20W z elementami projektowanego zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami 25MN i 5RP/M, ciek należy przełożyć i odtworzyć w przebiegu pokazanym na rysunku planu nr 2.
5. W związku z kolizją przebiegu cieku oznaczonego na rysunku planu symbolem 21W z elementami projektowanego zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem 4RP/M, ciek należy przełożyć i odtworzyć w przebiegu pokazanym na rysunku planu nr 2.
6. Działania, o których mowa w ust. 4 i 5 należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą.

§ 27.

1. Wyznacza się „**tereny dróg**” oznaczone na rysunku planu nr 1 i nr 2 symbolami: **KdG, KdZ, KdL i KdD**.
2. Wyznacza się „**tereny ulic**” oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami: **KL, KD i KP**.
3. Wyznacza się „**tereny ciągów pieszych**” oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem **CP**.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) 1KdG, 2KdG - projektowana droga główna ruchu przyśpieszonego o szerokości w liniach rozgraniczających 35.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi. Na długości 200.0 m od projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KD w kierunku południowo wschodnim ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 50.0 m do 35.0 m,
 - 2) KdZ - projektowana droga zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających 25.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 3) 1KdL, 2KdL - projektowana droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 15.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 4) 1KdD, 4KdD, 5KdD, 6KdD, 7KdD, 8KdD, 10KdD, 14KdD - projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 5.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 5) 2KdD, 3KdD, 9KdD - projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 6) 11KdD, 12KdD, 13KdD - projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) 1KL, 2KL, 3KL, 4KL, 5KL, 6KL, 7KL - projektowana ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 15.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 2) 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 10KD, 11KD, 13KD, 14KD, 15KD, 16KD, 17KD, 18KD, 19KD, 21KD, 22KD, 23KD i 24KD - projektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 3) 8KD, 9KD, 12KD, 20KD - projektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 4) 1KP, 3KP, 4KP, 5KP – projektowana ulica wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m,
 - 5) 2KP, – projektowana ulica wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 5.0 m.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 3, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: 1CP i 2CP – projektowane ciągi piesze o szerokości w liniach rozgraniczających 4.0 m.
7. Na terenach dróg, ulic i ciągów pieszych, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, w obrębie linii rozgraniczających ustala się następujące zasady:
 - 1) ustala się zakaz zjazdu z projektowanej drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 2KdG oraz na rysunku planu nr 2 symbolem 1KdG poza projektowanymi skrzyżowaniami,
 - 2) wzdłuż projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 11KdD po jej wschodniej stronie, należy zaprojektować wydzielony ciąg pieszo - rowerowy o szerokości 2.5 m,
 - 3) wzdłuż projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 26KD po jej wschodniej stronie, należy zaprojektować wydzielony ciąg pieszo - rowerowy o szerokości 2.5 m,
 - 4) wzdłuż projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 1KL, należy zaprojektować wydzielony ciąg pieszo - rowerowy o szerokości 2.5 m,
 - 5) wzdłuż projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 2KdL, należy zaprojektować wydzielony ciąg pieszo - rowerowy o szerokości 2.5 m,
 - 6) zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 7) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - 8) wzdłuż projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 2KdG i oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 1KdG należy zaprojektować ekrany akustyczne celem zabezpieczenia przed hałasem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN, 1MR, 2MR, 3RP/M, 4RP/M, 1MN/U i 2MN/U, jeśli pomierzone natężenie hałasu to uzasadni,
 - 9) w zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:
 - a) należy spełnić warunki wyszczególnione w § 5 ust. 4 pkt 4,
 - b) na części projektowanej drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 1KdG występuje osada kultury pucharów lejkowych z okresu neolitu, osada kultury przeworskiej z okresu lateńskiego (okres wpływów rzymskich) oraz osada z późnego średniowiecza – stanowisko nr 4/34, w związku z tym, w przypadku budowy drogi należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
 - c) na części projektowanej drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 1KdG występują ślady osady kultury łużyckiej z okresu halsztackiego – stanowisko nr 3/33, w związku z tym, w przypadku budowy drogi należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
 - d) na części projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 10KD występuje ślad osady kultury przeworskiej z okresu lateńskiego (okres wpływów rzymskich) – stanowisko nr 9/39, w związku z tym, w przypadku budowy drogi, rozbudowy lub modernizacji należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
 - l) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 3RP występują ślady osady kultury łużyckiej z okresu halsztackiego – stanowisko nr 3/33, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
 - m) na części istniejącej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 2KP występuje ślad osady z epoki kamiennej, początek epoki brązu – stanowisko nr 5/35, w związku z tym, w przypadku rozbudowy lub modernizacji ulicy należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2.
8. Drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1KdG, 2KdG, KdZ, 1KdL, 2KdL, 1KdD, 2KdD, 3KdD, 4KdD, 5KdD, 6KdD, 7KdD, 8KdD, 9KdD, 10KdD, 11KdD, 12KdD, 13KdD, 14KdD i ulice oznaczone na rysunku planu symbolami KZ, 1KL, 2KL, 3KL, 4KL, 5KL, 6KL, 7KL, 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD, 15KD, 16KD, 17KD, 18KD, 19KD, 20KD, 21KD, 22KD, 23KD i 24KD przeznacza się na cel publiczny.

§ 28.

1. Ustala się następujące zasady ogólne w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej lokalnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
 - c) nowoprojektowane ulice klasy KD należy uzbroić w sieć wodociągową spiętą pierścieniowo z siecią ułożoną w ulicach klasy KL,
 - d) warunki podłączenia do sieci wodociągowej należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci,
 - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji wiejskiej poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej ułożonej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami KL i KD,
 - b) do czasu wybudowania sieci wiejskiej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub lokalnych biologicznych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
 - c) lokalne biologiczne oczyszczalnie ścieków z drenażem rozsączającym ścieki do gruntu mogą być stosowane wyłącznie w przypadku właściwych warunków hydrologicznych gruntu,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z posesji do gruntu na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych,
 - e) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ulic - do projektowanej kanalizacji deszczowej,
 - f) przewody instalacji kanalizacyjnej i deszczowej prowadzone na zewnątrz budynku powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - g) warunki podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci,
 - 3) w zakresie energii elektrycznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci SN i NN poprzez jej rozbudowę,
 - b) podstawowym źródłem zasilania będzie GPZ Zacharzyce oraz przewidywany w planach rozwoju GPZ Wrocław - Jagodno,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, UP, UH, RU i RP/M w zależności od występującego zapotrzebowania w energię elektryczną stacje transformatorowe winny być lokalizowane na terenach własnych inwestorów,
 - d) warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej, projekty branżowe instalacji elektrycznych oraz projekty budowlane należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci, na etapie projektowania,
 - e) należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do projektowanych stacji transformatorowych,
 - f) w przypadku kolizji z istniejącą lub z projektowaną zabudową istniejące linie napowietrzne SN i NN należy przełożyć lub skablować, natomiast linie kablowe SN i NN należy przełożyć,
 - g) skrzyżowania lub zbliżenia kabli ułożonych w ziemi od kabli i innych urządzeń podziemnych należy stosować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 4) w zakresie telekomunikacji (łączości):
 - a) z projektowanej sieci podziemnej telefonicznej ułożonej wzdłuż chodników ulic lokalnych i dojazdowych,
 - b) skrzyżowania i zbliżenia telekomunikacyjnych linii kablowych z innymi obiektami podziemnymi i nadziemnymi, z rurociągami podziemnymi, z kablowych z liniami kablowymi elektroenergetycznymi, z liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi i stacjami transformatorowymi powinny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych,
 - c) warunki podłączenia do sieci telekomunikacyjnej należy uzgodnić z właścicielem sieci lub zarządcą sieci,
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) projektowany teren zasilany będzie z istniejącej sieci gazowej,
 - b) nowoprojektowane ulice klasy KD należy uzbroić w sieci gazowe spięte pierścieniowo z sieciami w ulicach klasy KL,
 - c) warunki podłączenia do sieci gazowej należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci,
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia - zaleca się ogrzewanie gazowe,
 - 7) w zakresie wywozu odpadów komunalnych: odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko gminne.
2. W zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić warunki wyszczególnione w § 5 ust. 4 pkt 4.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 29.

1. Zgodnie z art.10 ust. 3 oraz art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla następujących terenów, w przypadku ich zbycia:
 - 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolem MR,
 - 2) dla terenów rolnych, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu nr 1 i 2 symbolem RP/M,
 - 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolem MN,
 - 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U,
 - 5) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-produkcyjną oznaczonych na rysunku planu symbolem UP,
 - 6) dla terenów przeznaczonych pod tereny obsługi gospodarki rolnej oznaczonych na rysunku planu symbolem RU.
2. Dla pozostałych terenów ustala się opłatę, o której mowa w ust. 1 w wysokości 0.5 %.

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 31.

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

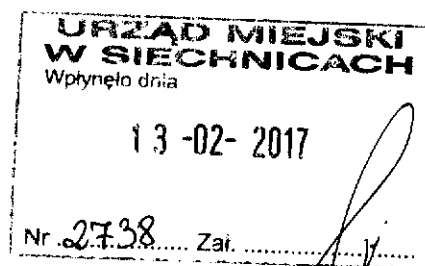
PRZEWODNICZĄCY RADY

Leopold Gomułkiewicz

Wojewódzki Sąd Administracyjny
we Wrocławiu
ul. Św. Mikołaja 78-79
50-126 Wrocław
WYDZIAŁ II/tel. 71-31-60-253
Wydział Informacji Sądowej
tel. 71-316-02-57

Dnia 10 lutego 2017r.
Sygn. akt II SA/Wr 564/16

W odpowiedzi należy podać
sygnaturę akt Sądu



Rada Miejska w Siechnicach
ul. Jana Pawła II 12
55-011 Siechnice

DORĘCZENIE PRAWOMOCNEGO ORZECZENIA I ZWROT AKT

W wykonaniu zarządzenia z dnia 2 lutego 2017 r. sekretariat Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu przesyła w załączeniu *odpis prawomocnego wyroku* z dnia 9 listopada 2016r. ze stwierdzeniem daty jego **prawomocności i uzasadnieniem** w sprawie ze skargi Wojewody Dolnośląskiego. Jednocześnie zwraca akta administracyjne nr **WPR.6723.10.2016.AS.**

starszy sekretarz sądowy
Anna Bitous

Załączniki:

1. odpis orzeczenia
2. akta administracyjne – 4 teczki

ODPIS



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sygn. akt II SA/Wr 564/16 Dnia 2 lutego 2017
Ódpis postanowienia
o stwierdzeniu prawomocności
Referendarz sądowy w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym
we Wrocławiu Michał Kazek
na podstawie art. 169 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r.
prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi
(tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 718 ze zm.) stwierdza,
że orzeczenie z dnia 9 listopada 2016 r.
jest prawomocne od dnia 24 stycznia 2017 r.
Na oryginale właściwy podpis.
Za zgodność z oryginałem

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Anna Bifous

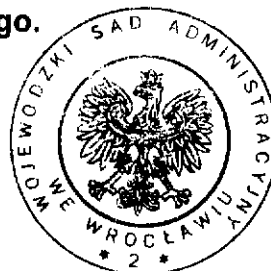
Dnia 9 listopada 2016 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia NSA Zygmunt Wiśniewski (sprawozdawca)
Sędziowie: Sędzia WSA Mieczysław Górkiewicz
Sędzia NSA Halina Kremis
Protokolant: Asystent sędziego Łukasz Cieślak

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 9 listopada 2016 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 17 marca 2016 r. Nr XXIII/175/16
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny - oznaczonego symbolem 'B', gmina Siechnice

- I. **stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części obejmującej § 6 pkt 4 oraz § 14 ust. 2 pkt 3 lit. a we fragmencie „stromo o kącie nachylenia połaci 35°-50° dachowych”;**
- II. **zasądza od Gminy Siechnice na rzecz strony skarżącej kwotę 480 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
SPECJALISTA
Izabela Szczerbińska

UZASADNIENIE

W dniu 17 marca 2016 r. Rada Miejska w Siechnicach podjęła uchwałę Nr XXIII/175/16 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem „B” gmina Siechnice.

Wojewoda Dolnośląski jako organ nadzoru nad działalnością gminy zaskarżył tę uchwałę, wnosząc o stwierdzenie nieważności jej § 6 pkt 4 jako istotnie naruszającym przepisy art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778) w zw. z § 4 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) oraz § 14 ust. 2 pkt 3 lit. a we fragmencie: „stromie o kącie nachylenia połaci 35°-50° dachowych” jako istotnie naruszającym przepisy art. 9 ust. 4, art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W uzasadnieniu organ nadzoru wskazał, że w § 6 pkt 4 uchwały znalazło się postanowienie, zgodnie z którym: „Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: (...) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.”

W ocenie organu nadzoru przytoczony przepis uchwały nie mieści się w ramach upoważnienia określonego w art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Jak stanowi zaś § 4 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać

Sygn. akt II SA/Wr 564/16

nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

- a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.),
- b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego.

Zdaniem organu nadzoru zamieszczony w przepisie § 6 pkt 4 uchwały obowiązek nie wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Zauważyć trzeba, że ewentualny obowiązek zdjęcia próchnicznej warstwy gleby może zostać nałożony w drodze decyzji administracyjnej, która jest wyłączną formą prawną rozstrzygnięcia o tej kategorii spraw. Ponadto, uznaniowy charakter tej decyzji powoduje, że żaden przepis prawa nie może obligować adresatów planu miejscowego do podjęcia działań w tym zakresie. Postanowienie planu miejscowego rozstrzygające w sprawie obowiązku zdjęcia warstwy próchnicznej jest niedopuszczalne przez to, iż determinuje treść decyzji, którą podejmował będzie właściwy organ.

Należy zauważyć, iż w postanowieniu art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy normodawca wskazał na jedno z obligatoryjnych zagadnień, które powinno zostać uregulowane w miejscowym planie, czyli zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Realizacja tego obowiązku wymaga również uwzględnienia postanowień przepisów szczególnych - w tym zakresie norm ujętych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r., poz. 672), a zwłaszcza art. 75 tej ustawy oraz ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015r., poz. 909 z późn. zm.), a zwłaszcza art. 14a tej ustawy.

Stwierdzić trzeba także, że określony w § 6 pkt 4 uchwały obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, odnosi się do wszystkich gruntów objętych planem, gdy na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zastosowanie takiego środka możliwe jest wyłącznie w stosunku do określonych rodzajów gruntów tj. gruntów rolnych klas I, II, IIIa, IIIb, III, IVa i IV oraz torfowisk.

Podkreślić należy, że rada gminy uchwalając przepisy prawa miejscowego winna to czynić w zgodzie z postanowieniami rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej". (Dz. U. z 2016 r., poz.

283). Do aktów prawa miejscowego, zgodnie z § 143 załącznika do tegoż rozporządzenia, stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale VI, z wyjątkiem § 141, w dziale V, z wyjątkiem § 132, w dziale I w rozdziałach 1-7 i w dziale II, a do przepisów porządkowych - również w dziale I w rozdziale 9, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Zgodnie z § 137 załącznika omawianego rozporządzenia, którego postanowienia zgodnie z cytowanym wyżej § 143 stosuje się odpowiednio do aktów prawa miejscowego, w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.

Dodatkowo w ocenie organu nadzoru sposób regulacji § 6 pkt 4 uchwały, we fragmencie gdzie nakłada się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie, narusza zasadę określoności prawa i powoduje, że przepis ten nie spełnia konstytucyjnych wymagań stawianych prawodawcy i nie może być zaakceptowany w obrocie prawnym (art. 2 Konstytucji RP). Trudno jest bowiem bezspornie i jednoznacznie ustalić, co należy rozumieć pod sformułowaniem „odpowiedniego zagospodarowania” warstwy próchniczej oraz na czym miałyby ono polegać w praktyce.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., zwanym dalej „Studium”: „Dla poszczególnych rodzajów zabudowy zostały określone minimalne, maksymalne oraz preferowane wskaźniki, które stanowią wytyczne do ustaleń szczegółowych przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian. Standardy dla przyszłej zabudowy zestawiono dla jej poszczególnych rodzajów w dwóch grupach: wielkości działki, rozmiarów działki, powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy, liczby kondygnacji (dotyczy jedynie kondygnacji nadziemnych), wysokości zabudowy i kata nachylenia połaci dachowych. Powyższe standardy muszą być umieszczone w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.” (str. 28-29, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 roku, Tom II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów).

Rada Miejska w Siechnicach w § 14 ust. 2 pkt 3 lit. a uchwały określiła dla zabudowy szeregowej na terenach 4MN - 9MN w budynkach mieszkaniowych jednokondygnacyjnych - dachy strome o nachyleniu połaci dachowych 35°-50°. Tymczasem w Studium dla budynków jednokondygnacyjnych przewiduje się dachy

Sygn. akt II SA/Wr 564/16

płaskie, łukowe lub strome o kącie nachylenia 20°-30° (str. 33, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 roku, Tom II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, Tabela - „Nachylenie połaci dachowych i wysokości budynków na terenie gminy Siechnice”). W tym samym miejscu w Studium (str. 33, Parametry wysokości zabudowy) wskazano również: „Dla poszczególnych rodzajów zabudowy ustalono parametry dotyczące maksymalnej wysokości budynków w metrach i w liczbie kondygnacji oraz związane z tymi wskaźnikami możliwe kąty nachylenia połaci dachowych”.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Powyższe oznacza, że uchwalając plan zagospodarowania przestrzennego organ gminy zobowiązany jest do uwzględnienia regulacji Studium i określenia w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów w taki sposób, aby nie był on sprzeczny z ustaleniami Studium.

Podsumowując, analiza postanowień przedmiotowego planu miejscowego wskazała, że Rada określiła: nachylenie połaci dachowych dla wskazanych powyżej terenów w sposób odmienny od wskazań Studium.

Stwierdzić zatem należy, że § 14 ust. 2 pkt 3 lit. a we fragmencie: „strome o kącie nachylenia połaci 35°-50° dachowych” uchwały został podjęty z naruszeniem postanowień Studium.

W odpowiedzi na skargę Burmistrz Miasta Siechnice uznał zarzuty organu nadzoru za zasadne, co czyni skargę za w pełni uzasadnioną.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 1 § 1 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (j.t. Dz.U. z 2014 r. poz. 1647 ze zm.) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji

publicznej oraz rozstrzyganie sporów kompetencyjnych i o właściwość między tymi organami a organami administracji rządowej. Kontrola ta sprawowana jest pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej (art. 1 § 2 w/w ustawy). W myśl art. 3 § 2 pkt 5 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 718 ze zm.), zwanej dalej „P.p.s.a.”, zakres kontroli działalności administracji publicznej przez sądy administracyjne obejmuje m.in. orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej. Zgodnie zaś z art. 147 § 1 P.p.s.a. sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6, stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności. W razie nieuwzględnienia skargi w całości albo w części sąd oddala skargę odpowiednio w całości albo w części (art. 151).

Skarga wniesiona w niniejszej sprawie dotyczy uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która - zgodnie z art. 14 ust. 8 u.p.z.p. - jest aktem prawa miejscowego. A więc jest ona objęta zakresem art. 3 § 2 pkt 5 P.p.s.a.

Wskazać tutaj należy, że uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyrazem tzw. władztwa planistycznego, które posiada gmina. Może ona samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenu, wprowadzając do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego bądź to precyzyjne zapisy bądź też postanowienia ogólne dla poszczególnych terenów. Wszelkie jednak czynności gminy, także o charakterze publicznoprawnym, muszą odznaczać się legalnością, gdyż gmina jest obowiązana działać zgodnie z prawem.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 u.p.z.p. podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie. Wskazanie w powyższym przepisie podstaw nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzi do wniosku, że przepis ten stanowi lex specialis wobec art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. Oznacza to, że rozstrzygnięcia nadzorcze wojewody albo orzeczenie sądu administracyjnego stwierdzające nieważność uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

Sygn. akt II SA/Wr 564/16

przestrzennego są wydawane w przypadku zajścia co najmniej jednej z podstaw nieważności wymienionych w art. 28 ust. 1 u.p.z.p. Zatem pozostałe naruszenia prawa (niewymienione w powołanym wyżej przepisie) należałoby traktować jako nieistotne, a więc nie będące przyczyną nieważności uchwały (por. T. Bąkowski, Komentarz do art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 03.80.717), [w:] T. Bąkowski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Zakamycze, 2004).

Zasady sporządzania planu miejscowego rozumiane są jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy dotyczące m.in. zawartych w akcie planistycznym ustaleń. Z tych samych względów każde naruszenie właściwości organów w zakresie sporządzania planu miejscowego skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części.

Mając na względzie powyższe kryteria kontroli, Sąd stwierdził, że istnieje konieczność wyeliminowania z obrotu prawnego zakwestionowanych przez Wojewodę zapisów zaskarżonej uchwały.

Słusznym jest zarzut istotnego naruszenia przez § 6 pkt 4 zaskarżonej uchwały art. 15 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. w związku z § 4 pkt 3 rozporządzenia, polegającym na przekroczeniu kompetencji do określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Oceniając legalność zakwestionowanego przez Wojewodę zapisu § 6 pkt 4 zaskarżonej uchwały, Sąd miał na uwadze, że w stanowieniu aktów prawa miejscowego organy samorządu terytorialnego związane są ramami stworzonymi przez ustawy. Akty powyższe są aktami o charakterze podstawowym, a zatem są stanowione na podstawie upoważnień ustawowych, nie mogą zatem wykraczać poza jakiekolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W doktrynie występuje przekonanie, że prawo miejscowe ma charakter wyłącznie wykonawczy w stosunku do ustaw. W Konstytucji RP próżno bowiem szukać delegacji prawotwórczych dla organów samorządowych. A zatem trafna jest teza, że samorząd terytorialny nie posiada pozycji autonomicznej, lecz jest jedynie formą zdecentralizowanej administracji (por. W. Kisiel, Ustrój samorządu terytorialnego w Polsce, Warszawa 2003, s. 84). Decentralizacja procesu tworzenia przepisów wykonawczych do ustaw, w postaci prawa miejscowego, zakłada co

prawda różnicowanie ich treści, ale to różnicowanie może sięgnąć do granic wyznaczonych przez prawo (por. D. Dąbek, Prawo miejscowe, Warszawa 2007, s. 259).

Wprowadzając analizowane regulacje § 6 pkt 4 zaskarżonej uchwały Rada zobligowana więc była zatem działać w zakresie przyznanych jej ustawowo kompetencji wynikających z przepisów u.p.z.p. Przyznana radzie gminy kompetencja w zakresie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz samodzielność kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy nie oznacza zupełnej dowolności. Akt prawa miejscowego organu jednostki samorządu terytorialnego stanowiony jest na podstawie upoważnienia ustawowego i winien być sporządzany tak, by przyjęte na tej podstawie normy uzupełniały wydane przez inne podmioty przepisy powszechnie obowiązujące kształtujące prawa i obowiązki ich adresatów. Ustawodawca formułując określoną delegację do wydania aktu wykonawczego przekazuje upoważnienie do uregulowania wyłącznie kwestii nie objętych dotąd żadną normą o charakterze powszechnie obowiązującym w celu ukształtowania stanu prawnego uwzględniającego m.in. specyfikę, możliwości i potrzeby środowiska, do którego właściwy akt wykonawczy jest skierowany. Akty te nie mogą zatem wykraczać poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. Muszą zawierać sformułowania jasne, wyczerpujące, uniemożliwiające stosowanie niedopuszczalnego, sprzecznego z prawem luzu interpretacyjnego. Tylko w ustawie dozwolone jest ustalanie obowiązków i praw obywateli oraz określenie wyjątków władczej ingerencji w konstytucyjnie gwarantowane prawa i wolności obywateli. Również tylko w ustawie dopuszczalne jest określenie kompetencji organów administracji publicznej. Zakres upoważnienia winien być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę (art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły - zakaz dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii (zob. wyroki WSA w Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2005 r., sygn. akt IV SA/Wr 807/04; z dnia 20 listopada 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 688/12).

W § 6 zaskarżonej uchwały ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Wśród tych zasad Rada ustaliła w § 6 pkt 4 uchwały, że

przed podjęciem działalności, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z przepisami u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (art. 15 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p.). Jak stanowi zaś § 4 pkt 3 rozporządzenia ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.2),

b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;

Zdaniem Sądu, zapis § 6 pkt 4 zaskarżonej uchwały należy uznać za niezgodne z prawem przekroczenie przez organ stanowiący gminy powierzonych przez art. 15 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. kompetencji. Tak sformułowany obowiązek niewątpliwie pozbawiony jest więc podstawy prawnej, a ponadto kwestionowany przepis uznać należy za niezgodną z prawem modyfikację postanowień ustawowych. Jak słusznie bowiem wskazał Wojewoda, ewentualny obowiązek zdjęcia próchnicznej warstwy gleby może zostać nałożony w drodze decyzji administracyjnej, np. wydawanej na podstawie art. 75 ustawy - Prawo ochrony środowiska, czy też art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Słuszna jest ponadto uwaga, że sposób regulacji § 6 pkt 4 zaskarżonej uchwały we fragmencie gdzie nakłada się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie, narusza zasadę określoności prawa i powoduje, że przepis ten nie spełnia konstytucyjnych wymagań stawianych prawodawcy i nie może być zaakceptowany w obrocie prawnym (art. 2 Konstytucji RP). Trudno jest bowiem bezsprzecznie i jednoznacznie ustalić, co należy rozumieć pod sformułowaniem „odpowiedniego zagospodarowania” warstwy próchnicznej oraz na czym miałyby ono polegać w praktyce. W istocie nałożony obowiązek „odpowiedniego zagospodarowania” warstwy próchnicznej jest nieprecyzyjny i niejasny. Zaskarżona uchwała jest aktem prawa miejscowego, w związku z czym zawarte w niej regulacje muszą spełniać warunek określoności prawa. Oznacza to, że muszą być one precyzyjne, a więc takie, z

których można wywieść jednoznaczne normy prawne, i przejrzyste, co z kolei oznacza, że muszą one być zrozumiałe dla jednostki. Kwestionowane przepisy uchwały nie spełniają tych wymogów prawidłowej legislacji.

Zasadnie również Wojewoda Dolnośląski wskazał w przedmiotowej skardze, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., zwanym dalej „Studium”: „Dla poszczególnych rodzajów zabudowy zostały określone minimalne, maksymalne oraz preferowane wskaźniki, które stanowią wytyczne do ustaleń szczegółowych przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian. Standardy dla przyszłej zabudowy zestawiono dla jej poszczególnych rodzajów w dwóch grupach: wielkości działki, rozmiarów działki, powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy, liczby kondygnacji (dotyczy jedynie kondygnacji nadziemnych), wysokości zabudowy i kąta nachylenia połaci dachowych. Powyższe standardy muszą być umieszczone w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.” (str. 28-29, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 roku, Tom II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów).

Tymczasem Rada Miejska w Siechnicach w § 14 ust. 2 pkt 3 lit. a uchwały określiła dla zabudowy szeregowej na terenach 4MN - 9MN w budynkach mieszkaniowych jednokondygnacyjnych - dachy strome o nachyleniu połaci dachowych 35°-50°. Tymczasem w Studium dla budynków jednokondygnacyjnych przewiduje się dachy płaskie, łukowe lub strome o kącie nachylenia 20°-30° (str. 33, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 roku, Tom II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, Tabela - „Nachylenie połaci dachowych i wysokości budynków na terenie gminy Siechnice”). W tym samym miejscu w Studium (str. 33, Parametry wysokości zabudowy) wskazano również: „Dla poszczególnych rodzajów zabudowy ustalono parametry dotyczące maksymalnej wysokości budynków w metrach i w liczbie kondygnacji oraz związane z tymi wskaźnikami możliwe kąty nachylenia połaci dachowych”.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu

Sygn. akt II SA/Wr 564/16

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Oznacza to, że uchwalając plan zagospodarowania przestrzennego organ gminy zobowiązany jest do uwzględnienia regulacji Studium i określenia w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów w taki sposób, aby nie był on sprzeczny z ustaleniami Studium.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się, jak słusznie dostrzegł to organ nadzoru, że organy gminy przy tworzeniu i uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związane są ustaleniami studium. Stopień związania planu miejscowego ustaleniami studium uzależniony jest jednak od szczegółowości zapisów studium, co oznacza, że związanie to może być silniejsze lub słabsze. Stopień szczegółowości ustaleń studium zależy zatem od woli organu uchwalającego studium (wyrok NSA: z dnia 1 lipca 2010, II OSK 904/10; z dnia 27 września 2007, II OSK 1028/07). Niewątpliwie jest, że uchwałą w sprawie studium rada dokonuje swoistego samoograniczenia w zakresie uchwalanych planów zagospodarowania przestrzennego. Wprawdzie studium, określając politykę przestrzenną gminy, jest bardziej ogólnym i bardziej elastycznym aktem od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niemniej jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla planowania przestrzennego. Należy mieć na uwadze, że w akcie tym rada dokonuje kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i może określić ich przeznaczenie (wyrok NSA z dnia 27 września 2007 r. II OSK 1028/07).

Dlatego analiza postanowień przedmiotowego planu miejscowego wskazała, że Rada określiła: nachylenie połaci dachowych dla wskazanych powyżej terenów w sposób odmienny od wskazań Studium.

Stwierdzić zatem należy, że § 14 ust. 2 pkt 3 lit. a we fragmencie: „stromo o kącie nachylenia połaci 35°-50° dachowych” uchwały został podjęty z naruszeniem postanowień Studium (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 16 lipca 2015 r., sygn. akt II SA/Wr 258/15).

W tej sytuacji skargę należało uwzględnić, orzekając o stwierdzeniu nieważności zaskarżonej uchwały w części obejmującej § 6 pkt 4 oraz § 14 ust. 2 pkt 3 we

Sygn. akt II SA/Wr 564/16

fragmencie „stromie o kącie nachylenia połaci 35°-50° dachowych”, a to na podstawie art. 147 § 1 P.p.s.a.

Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 200 P.p.s.a.



Na oryginalne właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
SPECJALISTA

Izabela Szczębińska
Izabela Szczębińska