

UCHWAŁA NR XXIII/191/04
RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA
z dnia 28 października 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego południową część obrębu Siechnice oraz północną część obrębu Zębice

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 z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr VI/39/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta Siechnice – Południe oraz uchwały Nr XXIII/164/2000 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 20 kwietnia 2000r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/39/99 z dnia 28 stycznia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta Siechnice – Południe Rada Gminy Święta Katarzyna uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego południową część obrębu Siechnice oraz północną część obrębu Zębice (zwany w dalszej części niniejszej uchwały **planem**), który obejmuje obszar ograniczony od północy ul.Opolską, od południa torami kolejowymi, od wschodu zwartym układem zabudowy Groblic i Zębic, od zachodu granicą obrębu Święta Katarzyna; przebieg granicy obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2 000, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały i będącego integralną częścią planu.
2. Na rysunkach planu następujące oznaczenia są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem; granica ta stanowi również linię rozgraniczającą, o której dalej mowa w pkt 2);
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, dla których szczegółowe ustalenia określono w rozdziale 6, a także ulice, place i drogi publiczne wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz tereny niezbędne do wyznaczenia ścieżek rowerowych i pieszych, dla których ustalenia określono w rozdziale 4;
 - 3) symbole terenów służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy; dopuszcza się wyjście poza te linie elementami urzeźbienia elewacji budynku, werandami, balkonami, wejściami
 - 5) przebiegi głównych liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej wraz z zasięgami ich stref ochronnych
 - 6) 50. metrowa strefa ochrony sanitarnej wokół terenu cmentarza (*symbol na rysunkach planu ZC*).
 - 7) Zasięg strefy ochrony konserwatorskiej „OW” oraz lokalizacja stanowisk archeologicznych
 - 8) Zasięg rzeczywistego zalewu (podczas wielkiej powodzi w lipcu 1997r.).
3. Pozostałe, nie wymienione w ust.2 elementy rysunków planu stanowią treść topograficzno-własnościową map, na których sporządzono te rysunki lub postulatów rozwiązań nie będących ustaleniami planu (np. podział terenów na działki).
4. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 320 – „Pradolina Rzeki Odry (S Wrocław)”.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

§ 2.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się zabytkowe stanowiska archeologiczne:
 - 1) 2/22/81-29; na rysunku planu nr 91;
 - 2) 5/24/81-29; na rysunku planu nr 93;
 - 3) 7/25/81-29; na rysunku planu nr 94;
 - 4) 8/26/81-29; na rysunku planu nr 95;
 - 5) 9/27/81-29; na rysunku planu nr 96;
 - 6) 10/28/81-29; na rysunku planu nr 97;
 - 7) 12/30/81-29; na rysunku planu nr 99;
 - 8) 14/29/82-29; na rysunku planu nr 100;
 - 9) 15/30/82-29; na rysunku planu nr 101;
 - 10) 6/90/82-30; na rysunku planu nr 102;
 - 11) 3/27/82-29; na rysunku planu nr 161;
 - 12) 15/111/82-30; na rysunku planu nr 152.
2. W miejscach i zasięgach stanowisk, o których mowa w ust.1 wszelkie prace ziemne wymagają zezwolenia właściwego organu służby ochrony zabytków na prowadzenie tych prac (*aktualnie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*).
3. W strefie ochrony konserwatorskiej „OW” inwestor zobowiązany jest do powiadomienia właściwy organ służby ochrony zabytków (*WO SOZ – Wydział Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu*) o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych (*z siedmiodniowym wyprzedzeniem*).
4. W przypadku natrafienia – podczas prac ziemnych – na zabytki archeologiczne, w innych miejscach niż wymienionych w ust.1 i 3, niezwłocznie należy powiadomić o tym fakcie właściwe służby ochrony zabytków.

§ 3.

1. Wszelkie grunty niezabudowane, nieutwardzone i nie objęte uprawami rolnymi powinny być zagospodarowane zielenią.
2. Wszystkie tereny utwardzone (drogi, ulice, place) powinny być wyposażone w systemy kanalizacji deszczowej, o których szczegółowo dalej mowa w §10.
3. Przy ewentualnej budowie nowych mostów nad ciekim Szalona należy w ich konstrukcji uwzględnić swobodne przepływy wysokich wód oraz zapewnić ciągłość korytarza ekologicznego wzdłuż tego cieku (*m.in. poprzez odpowiednie odsunięcie przyczółków mostowych od brzegów koryta cieku*).
4. W zagospodarowaniu terenów znajdujących się w zasięgu powodzi, o którym mowa w §1. ust. 2 pkt 8), a w szczególności w zabudowie, należy stosować rozwiązania minimalizujące skutki ewentualnego zalewu.
5. Zainwestowanie obszaru planu oraz prowadzona na nim działalność gospodarcza nie może w szczególności zagrażać środowisku gruntowo-wodnemu.
6. W systemie ogrzewania obiektów przewiduje się proekologiczne rozwiązania: podłączenie do centralnej sieci ciepłowniczej, ogrzewanie energią elektryczną, gazem, olejem (o zawartości siarki nie przekraczającej 0,3%), a także niekonwencjonalne systemy ogrzewania (np. w oparciu o energię słoneczną).
7. W zasięgu 50. metrowej strefy sanitarnej wokół cmentarza zakazuje się prowadzenia działalności związanej z produkcją, dystrybucją, sprzedażą, magazynowaniem artykułów żywnościowych.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA W ZAKRESIE OGÓLNYCH ZASAD PODZIAŁU NA DZIAŁKI I KSZTAŁTOWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 4.

1. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 1. ust. 2 pkt 2), stanowią również granice działek/nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalanie lub wtórne podziały istniejących działek pod warunkiem:
 - 1) nie naruszania pozostałych ustaleń niniejszego planu;
 - 2) zapewnienia każdej nieruchomości dostępności komunikacyjnej (do dróg publicznych lub wewnętrznych) oraz możliwości podłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) w przypadku podziału działki, do działki wydzielonej w głębi terenu należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego);
 - 4) w przypadku podziału działki na więcej niż 4 działki, do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dostęp drogą (ulicą) dojazdową o szerokości min. 10 m. w liniach rozgraniczających, o parametrach odpowiadających ulicy dojazdowej D 1/2, która stanowić będzie ulicę wewnętrzną, niepubliczną realizowaną i utrzymywaną przez właścicieli dziełek przyległych, dla których korzystanie z niej jest konieczne;
 - 5) przez spełnienie powyższego warunku uznaje się wydzielenie drogi (ulicy) wewnętrznej z działek przyległych.
3. W przypadku lokalizacji na działce obiektów działalności gospodarczej ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności (nieruchomości) miejsc postojowych dla samochodów jej użytkowników.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 5.

1. Wyznacza się, liniami rozgraniczającymi, pasy terenów umożliwiające przeprowadzanie nowych lub modernizację istniejących dróg/ulic.
2. Dla drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunkach planu symbolem **KGp 2/2** ustala się:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 40m; *do czasu wybudowania drogi pas ten stanowi rezerwę terenu (z zakazem trwałej zabudowy)*;
 - 2) 2 jezdnie po 2 pasy ruchu o szerokości 3,5 m każdy;
 - 3) dopuszcza się w pasie drogowym:
 - a) przeprowadzanie elementów infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących, w sposób nie kolidujący z funkcją drogi;
 - b) wprowadzanie zieleni – wysokiej i niskiej oraz obiektów małej architektury, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu i nie kolidujący z ciągami infrastruktury, o których mowa w lit. a);
 - c) przeprowadzanie tras rowerowych;
 - d) lokalizowanie przystanków komunikacji autobusowej wraz z obiektami towarzyszącymi (wiaty, ławki, kioski itp.), w sposób nie powodujący zaburzenia płynności ruchu;
 - 4) wprowadzenie w pasie drogowym, przyległym do terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, zieleni izolacyjnej w postaci podwójnych, obustronnych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej odpowiadającej warunkom siedliska.
3. Dla drogi głównej, oznaczonej na rysunkach planu symbolem **KG** ustala się:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
 - 2) 1 jezdnia – 2 pasy ruchu o szerokości 3,5 m;
 - 3) dopuszcza się w pasie drogowym:

- a) przeprowadzanie elementów infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących, w sposób nie kolidujący z funkcją drogi,
 - b) wprowadzanie zieleni – wysokiej i niskiej oraz obiektów małej architektury, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu i nie kolidujący z ciągami infrastruktury, o których mowa w lit. a),
 - c) przeprowadzanie tras rowerowych,
 - d) lokalizowanie przystanków komunikacji autobusowej wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - e) wjazdy bramowe w minimalnym zakresie i za zgodą zarządcy drogi.
4. Dla dróg lokalnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **KL** ustala się:
- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12m;
 - 2) szerokość jezdni minimum 6,0m;
 - 3) dopuszcza się w pasie drogowym:
 - a) przeprowadzanie elementów infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z funkcją drogi,
 - b) wprowadzanie zieleni w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu i nie kolidujący z ciągami infrastruktury, o których mowa w lit. a),
 - c) przeprowadzanie tras rowerowych, z wyjątkiem pasa drogowego przylegającego bezpośrednio do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK** (terenu kolejowego).
5. Dla dróg dojazdowych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **KD** ustala się:
- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10m;
 - 2) szerokość jezdni minimum 5,5m;
 - 3) dopuszcza się nawierzchnie lekkie;
 - 4) dopuszcza się w pasie drogowym:
 - a) przeprowadzanie elementów infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z funkcją drogi,
 - b) wprowadzanie zieleni w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu i nie kolidujący z ciągami infrastruktury, o których mowa w lit. a).
6. Dla ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunkach planu symbolem **KX** ustala się pas drogowy o szerokości 10m w liniach rozgraniczających:
- 1) dopuszcza się:
 - a) przeprowadzanie elementów infrastruktury technicznej;
 - b) wprowadzanie zieleni i obiektów małej architektury, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu;
 - 2) należy wprowadzić segregację ruchu pieszego i rowerowego;
 - 3) do czasu realizacji docelowego układu komunikacyjnego ciąg może pełnić funkcję ciągu pieszo-jezdnego, stanowiącego dostęp do dróg publicznych dla nieruchomości przyległych, po uzyskaniu warunków technicznych podłączenia do drogi krajowej od jej zarządcy.

§ 6.

Dla terenów kolejowych oznaczonych na rysunkach planu symbolem **KK** ustala się:

- 1) utrzymanie i modernizację trasy kolejowej;
- 2) w przypadku modernizacji trasy kolejowej dopuszcza się korektę granicy terenów kolejowych pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich.

ROZDZIAŁ 5

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7.

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic;

- 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1), przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w Rozdziale 6;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 5) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na obszarze określonym w § 1 ust. 1, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

§ 8.

W zakresie zaopatrzenia w wodę i realizacji systemów wodociągowych ustala się:

- 1) dostawę wody do północno-zachodniej części obszaru objętego planem z sieci wodociągowej wyprowadzonej ze Stacji Uzdatniania Wody w Świętej Katarzynie, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 2) dostawę wodę do pozostałego obszaru objętego planem, z magistrali wodociągowej \varnothing 500 relacji Mokry Dwór – Oława, na warunkach określonych przez właściciela sieci:
 - a) centralna część obszaru objętego planem poprzez wpięcie do istniejącej studzienki wodociągowej,
 - c) południowo-wschodnia część obszaru objętego planem z sieci wodociągowej wsi Zębice,
 - d) wariantowe zasilanie ze Stacji Uzdatniania Wody PPO Siechnice;
- 3) dodatkowe spięcie projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z magistrali \varnothing 500 z siecią wodociągową wyprowadzoną ze Stacji Uzdatniania Wody w Świętej Katarzynie;
- 4) utworzenie strefy wolnej od zabudowy w odległości 5m w obie strony od istniejącej magistrali wodociągowej \varnothing 500 relacji Mokry Dwór – Oława;
- 5) przebudowę magistrali wodociągowej \varnothing 500 relacji Mokry Dwór – Oława, o której mowa w pkt2), na odcinku kolidującym z wyznaczoną planem zabudową; do czasu przełożenia w/w odcinka magistrali wodociągowej, należy zachować normatywną strefę o szerokości 5 m po obu stronach magistrali wolną od zabudowy; po wykonaniu przebudowy/przełożenia, ustalenie dotyczące szerokości strefy traci moc na terenach planowanej zabudowy;
- 6) budowę sieci wodociągowej na terenach objętych planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej ułożonej zgodnie z zapisem w § 7;
- 7) rozbudowę istniejącej sieci w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców.

§ 9.

W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków z północno-zachodniej oraz centralnej części obszaru objętego planem, systemem grawitacyjno-tłocznym, do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w obrębie miasta Siechnice (poza obszarem objętym planem), na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 2) odprowadzenie ścieków z południowo-wschodniej części obszaru objętego planem, systemem grawitacyjno-tłocznym, do istniejącej zakładowej oczyszczalni ścieków Zakładów Ogrodniczych lub do oczyszczalni, o której mowa w pkt.1); dla terenów położonych na południowy-wschód od korytarza infrastruktury technicznej dopuszcza się - jako dodatkowe rozwiązanie - odprowadzenie ścieków do planowanej kanalizacji sanitarnej wsi Zębice;
- 3) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w § 7;
- 5) budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych ulic lub na terenach własnych inwestora;
- 6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się stosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości lub budowę

biologicznych oczyszczalni ścieków, po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

§ 10.

W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w § 7.;
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie powierzchni gruntu, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3);
- 5) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem oraz do cieku Szalona , na warunkach określonych przez administratora rowów i cieku;
- 6) zarurowanie rowów otwartych kolidujących z planowanym zainwestowaniem oraz pod drogami na warunkach określonych przez właściciela rowu.

§ 11.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zasad kształtowania systemów elektroenergetycznych ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z kierunku GPZ – Zacharzyce lub ze źródeł będących w dyspozycji innych przedsiębiorstw energetycznych;
- 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem EE, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 3) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, nie wymienionych w pkt 2) stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestora (w przypadku znacznego zwiększenia mocy zapotrzebowanej);
- 4) skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) konieczność opracowania koncepcji przełożenia lub skablowania linii L-206 na odcinku od ul. Opolskiej do ul. Szkolnej w Siechnicach (inwestycja poza obszarem planu);
- 6) wykonanie sieci niskiego napięcia według zaleceń właściciela sieci , z uwzględnieniem istniejących stacji transformatorowych i sieci niskiego napięcia;
- 7) wymóg zachowania stref od dwutorowej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV S171/S101 i S120/119 (w zależności od funkcji obiektu i zastosowanych zabezpieczeń), zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi;
- 8) rezerwę terenu dla przeprowadzenia linii napowietrznej wysokiego napięcia 400kV relacji Klecina - Pasikurowice; wzdłuż trasy przewidywanej dla tej linii należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 90 metrów (po 45 metrów od osi linii w obu kierunkach), w granicach którego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zabrania się lokalizowania budynków mieszkalnych i innych (zwłaszcza szpitali, internatów, żłobków, przedszkoli itp.), przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin na dobę, przy spełnieniu wszystkich wymagań określonych w przepisach szczególnych, w tym Polskich Normach;
- 9) wymóg zachowania stref od linii napowietrznej wysokiego napięcia 400kV, o której mowa w pkt 8), w zależności od funkcji obiektu i zastosowanych zabezpieczeń, zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi.

§ 12.

W zakresie zaopatrzenia w gaz oraz zasad kształtowania sieci gazowej ustala się:

- 1) dostawę gazu z przewodu gazowego średniego ciśnienia relacji Wrocław – Stanowice lub innego w zależności od wielkości zapotrzebowania, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 2) przełożenie istniejącego przewodu gazowego średniego ciśnienia, o którym mowa w pkt 1), na odcinku kolidującym z wyznaczoną planem zabudową na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 3) do czasu przełożenia gazociągu należy zachować strefę o szerokości 3 m od osi gazociągu - umożliwiającą jego obsługę; po dokonaniu przełożenia, ustalenie o zachowaniu strefy traci moc;
- 4) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ograniczoną rozbudowę sieci rozdzielczej niskiego ciśnienia, ułożonych zgodnie z zapisem w § 7;
- 5) wykorzystanie gazu również do celów grzewczych;
- 6) utrzymanie trasy przebiegu istniejącego przewodu gazowego wysokiego ciśnienia relacji Iwiny – Kielczów;
- 7) strefę ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia, o którym mowa w pkt 6), o szerokości 15,0m licząc od ściany gazociągu;
- 8) strefa o której mowa w pkt 7) stanowi równocześnie strefę kontrolowaną, w której przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
- 9) obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów w zasięgu strefy kontrolowanej;
- 10) dla strefy, o której mowa w pkt 7), określa się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
 - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów; zagospodarowanie zielenią niską w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu),
 - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągów podczas eksploatacji,
 - e) dopuszcza się lokalizację innych sieci uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu.

§ 13.

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) dostawę energii cieplnej z istniejącej EC – Czechnica, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 2) realizację lokalnych źródeł ciepła oraz wykorzystanie energii elektrycznej, gazu i oleju lekkiego do celów grzewczych; dopuszcza się również stosowanie niekonwencjonalnych systemów ogrzewania;
- 3) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 4) modernizację istniejących kotłowni lokalnych stosujących paliwo stałe, poprzez zmianę czynnika grzewczego na paliwa ekologiczne, o których mowa w pkt 2).

§ 14.

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

§ 15.

1. Ze względów eksploatacyjnych ustala się obowiązek pozostawienia 5 m pasa dostępności wzdłuż rowów melioracyjnych bez zabudowy oraz nasadzeń drzew lub krzewów.
2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z administratorem sieci urządzeń melioracyjnych prac związanych z tymi urządzeniami.

3. Ciekowi Szalona, jako elementowi zbiorczego systemu melioracji, należy przywrócić pierwotną funkcję poprzez doprowadzenie do stanu technicznego zapewniającego sprawny przepływ wód na koszt zarządcy lub właściciela terenu.
4. Przed przystąpieniem do podziału geodezyjnego, budowy, przebudowy i modernizacji dróg oraz nowego zagospodarowania gruntów przeznaczonych na cele nierolnicze o powierzchni 1 i więcej ha, należy zaprojektować, na koszt inwestora, przebudowę istniejącego systemu melioracji szczegółowej, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych.

ROZDZIAŁ 6

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE FUNKCJI I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 16.

Obszar objęty planem, poza pasami terenów przeznaczonych dla elementów układu dróg i linii kolejowej, dzieli się na jednostki terenowe o określonych funkcjach podstawowych i dopuszczalnych oraz o określonych zasadach i sposobach zagospodarowania, zwanych dalej **terenami**.

§ 17.

1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej niskiej w rozumieniu przepisów szczególnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) nieuciążliwe usługi w lokalach wbudowanych w partery budynków mieszkalnych;
 - 2) na wydzielonej działce lokalizację nieuciążliwych i nie kolidujących z funkcjami mieszkaniowymi obiektów usługowych, bez funkcji mieszkaniowej;
 - 3) wprowadzanie zieleni w szczególności o charakterze kompozycyjnym;
 - 4) uprawy ogrodnicze, w tym pod szkłem i folią;
 - 5) przeprowadzenie podziemnych liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących (np. trafostacji słupowej), w sposób nie kolidujący z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zasady zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
 - 1) wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków (także usługowych) powinna odpowiadać wymogom zabudowy niskiej w rozumieniu przepisów szczególnych, do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) dachy symetryczne o nachyleniu połąci w przedziale 30 – 50°, kryte dachówką lub materiałem ceramicznopodobnym;
 - 3) grunty przeznaczone pod zabudowę oraz utwardzone drogi wewnętrzne i place nie powinny przekraczać 50% powierzchni pojedynczej działki;
 - 4) przy realizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m, a minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 5) przy realizacji zabudowy bliźniaczej szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 14 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 350 m²;
 - 6) przy realizacji zabudowy szeregowej szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 7 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 250 m².
4. Nieuciążliwość usług, o której mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 oznacza, że nie mogą one powodować przekroczenia – na granicy danej własności – standardów środowiska określonych przepisami szczególnymi dla terenów zabudowy jednorodzinnej.
5. Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości 40 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KGp 2/2**.

§ 18.

1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **MU** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:

- 1) zabudowę usługową, bez funkcji mieszkaniowej; także adaptację istniejących budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych na funkcje wyłącznie usługowe;
 - 2) zabudowę mieszkaniową bez funkcji usługowych; także adaptację istniejących budynków mieszkaniowo-usługowych lub usługowych na funkcje wyłącznie mieszkaniowe;
 - 3) wprowadzanie dodatkowej zabudowy gospodarczej (*np. dla działalności usługowej*), na zapleczu ciągu zabudowy przyulicznej; istniejąca substandardowa i szpecąca zabudowa powinna być sukcesywnie likwidowana lub modernizowana – zgodnie z zasadami określonymi dalej w ust. 3 pkt 1;
 - 4) uprawy ogrodnicze;
 - 5) zieleń urządzoną;
 - 6) przeprowadzenie podziemnych liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń towarzyszących, w sposób nie kolidujący z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zasady zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
- 1) noworealizowana zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa lub usługowa, a także dopuszczona gospodarcza (o której mowa w ust. 2 pkt 3) powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi oraz formą i gabarytami nawiązywać do zabudowy istniejącej;
 - 2) grunty przeznaczone pod zabudowę oraz utwardzone nie powinny przekraczać 70% powierzchni pojedynczej działki.
4. Usługi, o których mowa w ust.1 nie mogą powodować przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami szczególnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 19.

1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **MR** przeznacza się dla zabudowy zagrodowej (*mieszkaniowej i gospodarczej związanej z rolnictwem*).
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
 - 1) zabudowę gospodarczą, bez funkcji mieszkaniowych;
 - 2) wprowadzanie zieleni;
 - 3) uprawy ogrodnicze;
 - 4) przeprowadzenie podziemnych liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących, w sposób nie kolidujący z podstawowym zagospodarowaniem terenu;
 - 5) przeprowadzenie dróg wewnętrznych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zasady zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
 1. wysokość budynków – zarówno mieszkalnych, jak i gospodarczych – powinna odpowiadać wymogom zabudowy niskiej w rozumieniu przepisów szczególnych;
 2. dachy budynków – zarówno mieszkalnych, jak i gospodarczych – symetryczne o nachyleniu połąci w przedziale 30 – 55 °, kryte dachówką lub materiałem ceramicznopodobnym;
 3. wielkość działki nie może być mniejsza niż 1500m², a szerokość frontu działki – 25m.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji wielkotowarowej produkcji zwierzęcej.
5. Dla terenów znajdujących się w pasie ograniczeń użytkowania terenu wzdłuż projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w § 11. pkt 8).
6. Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 40 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KGp 2/2**.

§ 20.

1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **UP/M** przeznacza się dla usług, obiektów usługowo-produkcyjnych, usług naprawczych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, bazowych, składowych, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:
 - 1) zabudowę mieszkaniową, bez funkcji gospodarczych w odległości co najmniej 30 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KGp 2/2**;
 - 2) wprowadzenie zieleni, w tym o charakterze izolacyjnym, szczególnie od strony linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KGp 2/2** – w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ww. drogi;
 - 3) przeprowadzenie dróg wewnętrznych oraz budowę parkingów;
 - 4) przeprowadzenie podziemnych liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących, w sposób nie kolidujący z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określa się następująco:
 - 1) wysokość budynków gospodarczych i mieszkaniowych powinna odpowiadać wymogom zabudowy niskiej w rozumieniu przepisów szczególnych;
 - 2) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne o nachyleniu połaci w przedziale $30 - 50^{\circ}$, kryte dachówką lub materiałem ceramicznopodobnym;
 - 3) wielkość działki nie może być mniejsza niż 1500 m^2 , a minimalna szerokość frontu działki – 20 m; w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 minimalną wielkość działki określa się na 700 m^2 i minimalną szerokość frontu działki – 20 m
 - 4) grunty przeznaczone pod zabudowę oraz utwardzone nie powinny przekraczać 70 % powierzchni pojedynczej działki, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 - 50%

§ 21.

1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **UH** przeznacza się dla usług komercyjnych, w szczególności handlu (z zastrzeżeniem § 3 ust. 7).
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) zabudowę przeznaczoną dla nierolniczej działalności gospodarczej - produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, naprawczej (z zastrzeżeniem § 3 ust. 7);
 - 2) magazyny (w tym hurtownie), bazy i składy (z zastrzeżeniem § 3 ust. 7);
 - 3) wprowadzanie zieleni (w szczególności o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym);
 - 4) przeprowadzanie podziemnych liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń towarzyszących, w sposób nie kolidujący z podstawowym zagospodarowaniem terenu;
 - 5) przeprowadzanie dróg wewnętrznych i organizowanie parkingów;
 - 6) lokalizowanie (na wydzielonych działkach) obiektów i urządzeń komunalnych (z wyjątkiem oczyszczalni ścieków i składowisk odpadów);
 - 7) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej.

§ 22.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UT** przeznacza się dla lokalizacji obiektu turystycznego bazy noclegowej – hotelu, motelu itp.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne (w zieleni);
 - 2) usługi – zwłaszcza gastronomii i handlu;
 - 3) obiekty obsługi podróżnych;
 - 4) zieleń urządzoną z obiektami małej architektury;
 - 5) lokalizację parkingów oraz przeprowadzenie dróg wewnętrznych;
 - 6) przeprowadzenie podziemnych liniowych elementów infrastruktury technicznej i lokalizowanie urządzeń towarzyszących w sposób nie kolidujący z podstawową funkcją i zagospodarowaniem terenu;
 - 7) przeprowadzenie ścieżek/dróg pieszych i rowerowych;
3. Minimum 50% terenu, o którym mowa w ust.1 powinno być zagospodarowane zielenią.

§ 23.

1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **KS** przeznacza się na parkingi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) wprowadzanie zieleni, w szczególności o charakterze izolacyjnym;
 - 2) małe obiekty usługowe (handlu i gastronomii);
 - 3) przeprowadzanie podziemnych liniowych elementów infrastruktury technicznej.

§ 24.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/KS** przeznacza się na:
 - 1) usługi komercyjne (z zastrzeżeniem §3 ust.7);
 - 2) parkingów (z zastrzeżeniem §3 ust.7)..
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zasady zabudowy i zagospodarowania określa się następująco:
 - 1) dopuszcza się wprowadzanie zieleni w szczególności o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym, przeprowadzanie podziemnych liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń towarzyszących w sposób nie kolidujący z podstawowym zagospodarowaniem, przeprowadzenie dróg wewnętrznych, lokalizację obiektów i urządzeń komunalnych z wyjątkiem oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów, schronisk dla zwierząt;
 - 2) zabudowa usługowa powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, stosownie do miejsca wynikającego z bezpośredniego sąsiedztwa cmentarza.

§ 25.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RPO** przeznacza się dla intensywnych upraw i produkcji ogrodniczej (głównie szklarnie).
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:
 - 1) zabudowę gospodarczą służącą produkcji ogrodniczej (magazyny, chłodnie, przetwornie, warsztaty, zaplecze socjalne i techniczne);
 - 2) usługi handlu w tym handel hurtowy związany z produkcją ogrodniczą oraz gastronomii;
 - 3) inną niż wymienioną w pkt 1 i 2 zabudowę gospodarczą, nie kolidującą z funkcją podstawową terenu;
 - 4) przeprowadzanie dróg wewnętrznych i lokalizowanie parkingów;
 - 5) przeprowadzenie podziemnych liniowych elementów infrastruktury technicznej i lokalizowanie urządzeń towarzyszących, w sposób nie kolidujący z podstawowym zagospodarowaniem terenu;
 - 6) zagospodarowanie zielenią oraz tworzenie zbiorników wodnych.

§ 26.

1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **EE** przeznacza się dla lokalizacji stacji transformatorowych wewnętrznych. Stacje te powinny odznaczać się estetyczną formą – dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub innym materiałem ceramicznopodobnym.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wprowadzanie zieleni.

§ 27.

Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **ZC** przeznacza się na zielen cmentarną, pochówki tradycyjne (ziemne) i urnowe oraz inne zagospodarowanie towarzyszące (np. dom pogrzebowy, kaplica) – zgodnie z wymogami obowiązującymi w przepisach szczególnych.

§ 28.

1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **ZP** przeznacza się na zielen parkową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) lokalizowanie małych obiektów usługowych (handlu, gastronomii);
 - 2) przeprowadzenie podziemnych, liniowych elementów infrastruktury technicznej i lokalizowanie urządzeń towarzyszących;
 - 3) przeprowadzenie ścieżek rowerowych.

§ 29.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN** przeznacza się dla zieleni nieurządzonej
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:
 - 1) zagospodarowanie jako łąki jednokośne, z ograniczonym nawożeniem;
 - 2) inne formy wykorzystania rolniczego, z wyjątkiem pasa o szerokości 10m od brzegów koryta ciek Szalona (po obu jego stronach); *pas ten powinien być kształtowany jako bufor ekologiczny (filtr) ograniczający napływ biogenów i innych zanieczyszczeń powierzchniowych (m.in. z przestrzeni rolniczej) do ekosystemu wodnego ciek;*
 - 3) przeprowadzanie dróg; przeprawy mostowe przez Szaloną – zgodnie z zasadami określonymi w § 3. ust. 3.;
 - 4) przeprowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących;
 - 5) wprowadzanie obiektów i urządzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym.

§ 30.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP** pozostawia się w rolniczym użytkowaniu.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) zabudowę mieszkaniową i gospodarczą wyłącznie związaną z prowadzoną produkcją rolniczą, na zasadach określonych w § 19. ust. 3-6.;
 - 2) wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w szczególności wzdłuż dróg i cieków wodnych oraz budowę zbiorników wodnych (w tym stawów rybnych);
 - 3) przeprowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej i lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących.
2. Wzdłuż brzegów koryta ciek Szalona należy zachować pas o szerokości minimum 10m bez użytkowania rolniczego (porośniętego zielenią nieurządzoną); *pas ten powinien być kształtowany jako bufor ekologiczny (filtr) ograniczający napływ biogenów i innych zanieczyszczeń powierzchniowych (m.in. z przestrzeni rolniczej) do ekosystemu wodnego ciek.*
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym związanej z produkcją rolniczą w odległości 30 m od brzegów koryta ciek Szalona.

§ 31.

1. 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **RL** pozostawia się jako grunty zalesione
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) zagospodarowanie rekreacyjne, w sposób nie naruszający trwałości i funkcjonowania ekosystemu leśnego;
 - 2) przeprowadzenie ścieżek spacerowych i rowerowych.
3. Dla terenów znajdujących się w pasie ograniczeń użytkowania terenu wzdłuż projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w § 11. pkt 8).

§ 32.

Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **WW** pozostawia się jako otwarte wody powierzchniowe, w tym wody ciek Szalona; nad korytem Szalonej dopuszcza się przeprowadzanie dróg (przepraw mostowych), zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 3.

§ 33.

1. Na terenie objętym planem w przypadku budowy nowych oraz przebudowy, wymiany istniejących ogrodzeń należy stosować naturalne materiały (np. kamień, cegła klinkierowa, drewno), metalowe elementy kute oraz żywopłoty.
2. Zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

ROZDZIAŁ 6

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34.

Stawkę procentową, o której mowa w art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się – na całym obszarze objętym planem – w wysokości 30%.

§ 35.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) na cele nierolnicze i nieleśne, dla których w niniejszej uchwale ustalono inne, niż rolnicze lub leśne przeznaczenie.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święta Katarzyna.

§ 37.

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

Przewodniczący Rady

Leopold Gomulkiewicz



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sygn. akt II SA/Wr 544/17 Dnia 16 lipca 2018 r.
Odpis 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 2018 r. poz. 1392 ze zm.) stwierdza,
że orzeczenie z dnia 12 grudnia 2017 r.
jest prawomocne od dnia 20.8.10.10.2018 r.
Na oryginale właściwy podpis.
Za zgodność z oryginałem

Stwierdzam

SEKRETARZ SĄDOWY

Ewa Trojan

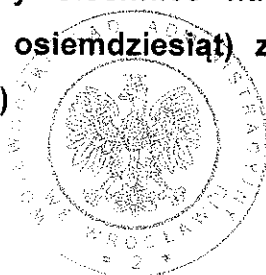
Dnia 12 grudnia 2017 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia WSA Mieczysław Górkiewicz (sprawozdawca)
Sędziowie: Sędzia NSA Halina Filipowicz-Kremis
Sędzia WSA Anna Siedlecka
Protokolant Asystent sędziego Andżelika Abramowska

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 12 grudnia 2017 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Gminy Święta Katarzyna
z dnia 28 października 2004 r. nr XXIII/191/04
w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
obejmującego południową część obrębu Siechnice oraz północną część obrębu Zębice

- I. stwierdza nieważność § 17 zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działki o numerze ewidencyjnym 232/5 z obrębu Zębice, oznaczonej na rysunku planu MN;
- II. zasądza od Rady Gminy Siechnice na rzecz strony skarżącej kwotę 480 (słownie: czterysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego)



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
SPECJALISTA
Izabela Szczerbińska

UZASADNIENIE

Wojewoda jako organ nadzoru nad działalnością gminną (art. 93 ust. 1 u.s.g. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) wniósł o stwierdzenie nieważności § 17 zaskarżonego planu miejscowego w odniesieniu do działki o numerze ewidencyjnym 232/5, z powodu istotnego naruszenia art. 4 pkt 6 w związku z art. 7 ust. 1, 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (wówczas Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266) oraz art. 18 ust. 2 pkt 4a ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139). Naruszenie polegało na nieuzyskaniu zgody na przeznaczenie wskazanego gruntu na cele nieleśne. W uzasadnieniu skarżący wskazał, że uchwała intencyjna podjęta została w 1999 r., co uzasadniało stosowanie u.z.p. (art. 85 ust. 2 u.p.z.p. wówczas Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717). Zaskarżona uchwała została opublikowana (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. Nr 328, poz. 3714). Postępowanie nadzorcze wszczęto na skutek wystąpień pisemnych nadleśniczego z informacją, że grunt leśny Skarbu Państwa w obrębie działki nr 232/5 został przeznaczony na cele nieleśne bez wymaganej ustawowo zgody. Według wyjaśnień burmistrza z dnia 1.03.2017 r. działka rzeczywiście stanowiła grunt leśny. W dniu 21.04.2017 r. organ ten twierdził jednak, że nie było potrzeby uzyskania zgody, gdyż część działki przeznaczonej w planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ewidencją gruntów posiadała status pastwiska IV klasy. Do pisma dołączona była mapa, na której działka nr 235/5 zawiera oznaczenia Ls IV, zaś sąsiednia działka nr 232/4 oznaczenie Ps IV (k. 14, 16 i 43 akt sądowych). Oznaczenia Ls posiadają sąsiednie działki nr 230/286, 231, 232/6, 233/1, 233/2 i szereg innych.

W ocenie skarżącego z dokumentów wynikała konieczność uzyskania zgody właściwego Ministra, tymczasem na rysunku planu działkę oznaczono symbolami MN i RL (§ 31 ust. 1 p.m. – grunty zalesione). Przeznaczenie działki na teren MN (§ 17 p.m. – zabudowa mieszkaniowa niska) czyli na teren nieleśny, oznaczało naruszenie wskazanych przepisów, a tym samym procedury planistycznej (wyroki II OSK 1900/08, IV SA/Wa 453/11).

Według dołączonego przez Nadleśnictwo wypisu i wyrysu z planu miejscowego, uzyskanego z gminy, działka nr 232/5 położona jest na terenie w części MN, a w części RL. Część MN odpowiada kształtem działce oznaczonej na mapie

Sygn. akt II SA/Wr 544/17

dołączonej przez gminę numerem 232/4. Jednak według Nadleśnictwa zabudowana została część działki nr 232/5. Z kolei według burmistrza (k. 12 akt sądowych) zabudowa obejmuje obie te działki, przy czym niektóre obiekty budowlane zlokalizowane są na części RL i tylko te sprzecznie z planem miejscowym. Również pozwolenie na budowę z 1996 r. zezwalało na zabudowę jedynie działki nr 232/4.

W odpowiedzi na skargę organ wniósł o jej oddalenie. Podtrzymał wyjaśnienia, że część działki nr 232/5 posiadała w ewidencji gruntów oznaczenie Ps IV i ta część została objęta terenem MN, natomiast pozostała część oznaczona Ls IV została w planie objęta terenem RL.

Po wezwaniu do dołączenia akt planistycznych organ przekazał akta innej procedury planistycznej, dotyczącej uchwały nr XLVI/384/02.

Mając na uwadze niedołączenie właściwych akt oraz omówione powyżej niejasności i niespójności w przytoczeniach stron, Sąd zobowiązał organ do dołączenia odpowiedniej dokumentacji planistycznej, a ponadto rysunku planu z zaznaczeniem położenia działki nr 232/5 i jej przeznaczenia w planie oraz wypisu z rejestru gruntów dla tej działki na dzień 28.10.2004 r. z zaznaczeniem konturów użytków gruntowych. Sąd zobowiązał ponadto organ do wyjaśnienia w piśmie procesowym czy teren tej działki był uprzednio objęty planem miejscowym i jakie było jej przeznaczenie, a także wyjaśnienie cech przeznaczenia leśnego tej działki w nawiązaniu do określenia pojęcia lasu, w ustawie o lasach.

W odpowiedzi organ twierdził, że wymaganą dokumentację już uprzednio przekazał, jednak przekazuje ją ponownie. Wyjaśnił, że działka nr 232/5 nie była dotychczas objęta planem miejscowym. Organ dołączył ponownie mapę z 1985 r. z zaznaczeniem na niej działki nr 232/4 i sąsiedniej nr 232/5.

Według dołączonego zaświadczenia z ewidencji gruntów, w dniu 28.10.2004 r. (data uchwalenia planu) działka nr 232/5 miała charakter jednolity (nie było różnych użytków gruntowych), posiadała powierzchnię 0,7980 ha i oznaczenie Ls. Stanowiła własność Skarbu Państwa – Państwowe Gospodarstwo leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Oława.

Wobec treści zaświadczenia Sąd odstąpił od pozostałych wymagań wobec organu.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

W aktach sprawy znajduje się dostarczona przez organ dokumentacja planistyczna dwóch uchwał, to jest uchwały nr XLVI/384/02 w przedmiocie planu miejscowego dla obrębu Zębice podjętej w dniu 7.06.2002 r. oraz uchwały zaskarżonej. Nie miał więc racji organ, że przekazana mu w tym zakresie przez Sąd informacja jest nieprawdziwa, zaś żądanie dołączenia właściwej dokumentacji zbędne. Można natomiast nabrać przekonania w oparciu o dostarczone uzupełniająco przez organ dokumenty, że również relacja organu na temat przeznaczenia i oznaczenia ewidencyjnego działki nr 232/5 nie znajduje oparcia w zawartości akt. Zawartość dostarczonej ostatnio dokumentacji planistycznej budzi ponadto wątpliwości co do rzetelności organu, bowiem składające się na nią odpisy wydają się niekompletne. Uzasadniało to zapełnianie pewnych luk i tłumaczenie wątpliwości zgodnie z zasadą wyrażoną pośrednio w art. 133 § 1 p.p.s.a., czyli w oparciu o przytoczenia obu stron i przedstawione przez nie dokumenty.

W aktach planistycznych z 2002 r. zwraca uwagę uzyskanie przez gminę dwóch zgód na przeznaczenie gruntów rolnych IV klasy i klas III, wyrażonych odpowiednio przez Wojewodę Dolnośląskiego i właściwego Ministra decyzjami z 2001 r. Dokumentacja ta jest niepełna, ale nie wymagała uzupełnienia lub wyjaśnienia, skoro w szczególności dotyczy gruntów rolnych, nie zaś leśnych jak w nin. sprawie. Akta te zawierają ponadto decyzję o warunkach zabudowy wydaną w 1999 r. dla działki nr 232/4 na lokalizację zbiornika na gaz przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej oraz pozwolenie na budowę z 1996 r. domu mieszkalnego w zabudowie siedliskowej na działce nr 232/4. Mogło to mieć znaczenie w nin. sprawie, gdyż jak wiadomo działka nr 232/4 przylega od zachodu do działki nr 232/5, zaś na dołączonej wielokrotnie przez organ mapie z 1985 r. na działce nr 232/4 znajdują się oznaczenia B Ps IV, a na działce 232/5 Ls.

W aktach procedury planistycznej w nin. sprawie (dla uchwały zaskarżonej) znajduje się w szczególności pismo Nadleśnictwa do gminy z dnia 7.03.2002 r. informujące, że w nawiązaniu do pisma gminy WPR/ZAP-7322/45/2002 nie ma przeciwskażeń do przeznaczenia na cele nieleśne działek nr 232/11, 232/8 oraz 232/5 (o powierzchni 0,80 ha). Z pisma tego wynika, że działka nr 232/5 miała jednolity charakter leśny i miała w całości podlegać przeznaczeniu na cele nieleśne, co nie nastąpiło.

Sygn. akt II SA/Wr 544/17

Ostateczne potwierdzenie tej okoliczności nastąpiło w przedłożonym przez organ na żądanie Sądu zaświadczeniu starosty z dnia 3.11.2017 r., w którym działka nr 232/5 o powierzchni 0,7980 ha w całości stanowi las według stanu z daty podjęcia zaskarżonej uchwały. Nie ma więc na tej działce różnych użytków gruntowych, jak niezgodnie z prawdą twierdził organ i dlatego zapewne organ nie wykonał zarządzenia aby przedstawił mapę ewidencyjną z konturami tych użytków. Nie było więc żadnej części działki oznaczonej geodezyjnie użytkowaniem Ps IV, która nie wymagałaby uzyskania zgody na przeznaczenie nieleśne.

Wymaga jeszcze zaznaczenia, że uległa zmianie nazwa uchwałodawcy (uprzednio rada Gminy Święta Katarzyna, obecnie Rada Miejska w Siechnicach zgodnie z § 6 rozporządzenia RM z dnia 28 lipca 2009 r. Dz. U. Nr 120, poz. 1000).

Skoro według zgodnych oświadczeń stron i dostępnej dokumentacji część jednolitej działki leśnej nr 232/5 została przeznaczona na cele nieleśne w planie miejscowym, bez uzyskania zgody na zmianę tego przeznaczenia, należało określić skutki prawne tej okoliczności.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w wersji na dzień podjęcia zaskarżonej uchwały) gruntami leśnymi w rozumieniu tej ustawy są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach. Jak wiadomo, określenie to wcale nie jest jednoznaczne (patrz art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, obecnie Dz. U. z 2017 r., poz. 788 oraz komentarze do tego przepisu, W. Radecki w nawiązaniu również do art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz. U. z 2016 r., poz. 1629 i załącznika nr 6 pkt 2 do rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. o ewidencji gruntów i budynków Dz. U. z 2016 r., poz. 1034 gdzie określenie lasu odsyła do ustawy o lasach, obecnie ust. 1 tabela Lp 10 oraz B. Rakoczy, a ponadto wyroki I OSK 1983/11 i II OSK 308/14). Pewne kontrowersje przy określaniu złożonego pojęcia lasu nie miały w nin. sprawie znaczenia z uwagi na jednoznaczny wpis w ewidencji gruntów i zgodne oświadczenia stron (organ odnośnie części działki), na temat tych kontrowersji patrz dodatkowo art. 92 u.g.n. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 i komentarze (E. Bończak-Kucharczyk, K. Marciniuk, A. Łukaszewska). Według art. 3 ust. 2 pkt 1 ustawy z 1995 r. ochrona gruntów leśnych polega na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nieleśne lub nierolnicze. Przeznaczenie gruntów na cele nieleśne polega jednak na ustaleniu innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych (art. 4 pkt 6 ustawy), co ma

Sygn. akt II SA/Wr 544/17

takie znaczenie, że zgoda ta jest wymagana zawsze (patrz art. 7 ust. 2 ustawy i komentarz W. Radeckiego część 1). Z kolei ograniczenie przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne polega m.in. na wymogu uzyskania na to zgody właściwego organu oraz dopuszczalne jest wyłącznie w planie miejscowym (art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 tej ustawy oraz cyt. komentarz do art. 7 część 3). Skutki prawne uchwalenia zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne są oczywiste, plan miejscowy w tej części jest nieważny (cyt. Komentarz część 12) z powodu istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego i właściwości organów (wyrok II OSK 2730/13, w nin. sprawie wobec istotnego naruszenia art. 1 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 2 ust. 1, art. 9 ust. 1, art. 10 pkt 8 i art. 18 ust. 2 pkt 4a u.z.p.). Naruszenie to zgodnie z art. 27 ust. 1 w związku z art. 85 ust. 2 u.z.p. uzasadniało stwierdzenie nieważności zaskarżonej części uchwały. Z tych względów oraz na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. i art. 200 p.p.s.a. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1369), Sąd orzekł, jak w sentencji.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
SPECJALISTA
Izabela Szukerbińska