Uchwała Nr XXVIII/206/16
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 25 sierpnia 2016 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr VI/44/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego Uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miasta Siechnice, między linia kolejową na północy, a *drogą krajową nr 94* na południu.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
   3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej;
   5) granica strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego;
   6) granica obszaru ujętego w ewidencji zabytków;
   7) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
   8) strefa lokalizacji usług;
   9) oznaczenia budynków o dachach stromych i płaskich-attykowych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą, nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące decyzje administracyjne oraz gminne plany i programy opracowane na podstawie innych ustaw w zakresie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, gospodarki odpadami;
3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub w określonych przypadkach stanową przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
8) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz innych towarzyszących wolnostojących obiektów kubaturowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; na terenach, dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
9) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;
10) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi hotelarskie do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usługi transportowe osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony (z wyłączeniem obsługi warsztatowej pojazdów), usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usługi sportu i rekreacji, inne usługi o charakterze obsługi ludności oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
11) usługach publicznych - należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego w rozumieniu *ustawy o gospodarce nieruchomościami* z zakresu: łączności publicznej i sygnalizacji, budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowy i utrzymywania pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych; budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług; budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego a także obiekty kultury, obiekty ochrony przeciwpożarowej (remizy straży pożarnej);
12) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz (w tym gazociągi wysokiego ciśnienia) i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
13) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

Rozdział II
Ustalenia ogólne.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność realizowana w granicach planu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora.
2. Ustala się w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności (MNI), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MN/U), zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności z usługami (MNI/U), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MW/U), zabudowę mieszkaniowo-usługową (M/U) zabudowę usługowo-mieszkaniową (wielorodzinną) (U/MW):
   a) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniem inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji,
   b) zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych,
   c) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok.
3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
   1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) na terenach MNI, MW, MN/U, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW, U, UP – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
   3) na terenach UZ – jak dla terenów szpitali w miastach;
   4) na terenach UO – jak dla na terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
   5) na terenach US, USR/ZP i ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się ochronę konserwatorską obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 12 odnoszących się do terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU:
   1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
   2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
   3) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynki winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
   4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
   5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

6) należy stosować historyczny rodzaj pokryć dachowych: dachówka w kolorze ceglastym, a w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
7) ustala się stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, zalecane naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie 38° - 45°, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu przez wprowadzenie świetlików lub lukarn;
8) wymagane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „*sidding*";
9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych;
10) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
11) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne zaleca się wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych;
12) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
    a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
    b) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do przemysłowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynki winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą,
    c) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do przemysłowej tradycji architektonicznej,
    d) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji,
    e) wymagane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „*sidding*";
    f) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
    g) ustala się zakaz umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy.

3. Ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 10 odnoszących się do terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU:
    1) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
    2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
    3) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
    4) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynki winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
    5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
    6) należy stosować historyczny rodzaj pokryć dachowych;
    7) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione;
    8) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne zaleca się wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych,

9) w odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 3.3MW, tworzącej charakterystyczny zespół budynków z początku XX wieku stanowiący unikalną wartość, ustala się następujące warunki ochrony konserwatorskiej:
   a) ochronie podlegają gabaryty budynków (wysokość zabudowy), geometria dachów (spadki i układy połaci dachowych), rodzaj i kolorystyka materiałów pokryć dachowych i elewacji budynków, układ otworów okiennych i drzwiowych wraz z ich podziałami,
   b) wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki elewacji budynków;
10) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
   a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
   b) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do przemysłowej tradycji architektonicznej,
   c) przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do przemysłowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie lub przebudowie budynki winny tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą,
   d) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
   e) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z obiektem podlegającym ochronie konserwatorskiej, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione.

4. Ustala się strefę „K" ochrony krajobrazu, w granicach której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 odnoszących się do terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU:
   1) formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia;
   2) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy wykonywać jako kablowe, podziemne, docelowo należy dążyć do skablowania istniejących linii napowietrznych;
   3) w granicach terenów oznaczonych symbolami 13.2PU i 13.3PU obowiązują następujące wymogi konserwatorskie: nowa zabudowa winna być dostosowana gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do historycznej kompozycji przestrzennej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do przemysłowej tradycji architektonicznej.
5. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków.
   1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
      a) historyczny układ ruralistyczny – w granicy strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
      b) dom mieszkalny, *ul. Fabryczna 6*,
      c) *Zespół Elektrociepłowni „Czechnica", ul. Fabryczna 22*,
         - budynek administracyjny główny, *ul. Fabryczna 22a*,
         - budynek pompowni wody sieciowej, *ul. Fabryczna 22a*,
         - budynek turbogeneratorów I i II, ul. *Fabryczna 22a,*
         - budynek turbogeneratora III, *ul. Fabryczna 22a*,
         - budynek kotłowni + szatnie, *ul. Fabryczna 22a*,
         - budynek nastawni rozdzielni napowietrznej, *ul. Fabryczna*,
         - budynek zmiękczalni wody, *ul. Fabryczna 22a*,
         - budynek warsztatów, *ul. Fabryczna 22*,
         - magazyny + laboratorium, *ul. Fabryczna 22d*,
         - budynek przychodni i stołówki, *ul. Fabryczna 22c*,
         - budynek straży pożarnej, *ul. Fabryczna 22b*,
         - budynek wartowni, *ul. Fabryczna*,
         - komin (czynny), *ul. Fabryczna 22a*,
         - komin (nieczynny), *ul. Fabryczna 22a*,
         - chłodnia kominowa, *ul. Fabryczna 22a*,
         - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/II*,
         - dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/2 IV*,

- dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/3*,
- dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/4*,
- dom mieszkalno-pracowniczy, *ul. Fabryczna 22/9*,

d) dom mieszkalny, *ul. Kolejowa 10*,
e) dom mieszkalny, *ul. Opolska 5*,
f) dom mieszkalny, *ul. Opolska 7*,
g) budynek mieszkalno-gospodarczy, *ul. Opolska 19*,
h) dom mieszkalny, *ul. Opolska 21*,
i) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 2*,
j) budynek gospodarczy, *ul. Świerczewskiego 2*,
k) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 3*,
l) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 7*,
m) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 16*,
n) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 19*,
o) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 37*,
p) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 39*,
q) zespół budowlany dawnego *Instytutu Hodowli Roślin: ul. Świerczewskiego 40*,
r) gimnazjum, *ul. Świerczewskiego 40*,
s) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/2*,
t) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/3*,
u) oficyna mieszkalna, *ul. Świerczewskiego 40/4*,
v) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/5/7*,
w) dom mieszkalny, *ul. Świerczewskiego 40/8*,
x) cielętnik , *ul. Świerczewskiego 40*,
y) *remiza OSP, ul. Świerczewskiego.*

2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
   a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
   b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
   c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
   d) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
   e) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „*sidding*" oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej,
   f) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („*baranki*") zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry),
   g) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach frontowych, z wyłączeniem obiektu ujętego w ewidencji zabytków znajdującego się w granicach terenu oznaczonego symbolem 13.3PU,
   h) elementy napowierzchniowe projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych.

6. Ustala się w granicach całego obszaru objętego planem ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości reliktów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych a także w obszarze miejscowości o metryce średniowiecznej); w granicach tej strefy inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
7. Stanowiska archeologiczne:
   1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
      a) stanowisko nr *1/63/82-29 AZP) - osada kultury łużyckiej: epoka brązu – okres halsztacki. Osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich,*
      b) stanowisko nr *21/66/82-29 AZP) - osada kultury przeworskiej: okres lateński – okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa IX-X w.*,
      c) stanowisko nr *22/67/82-29 AZP) - ślad osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze (faza starsza),*
      d) stanowisko nr *10/92/82-29 AZP) - ślad osadnictwa: pradzieje, ślad osadnictwa: średniowiecze.*

2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi przewidywanymi na obszarze stanowisk archeologicznych oraz w zasięgu ich oddziaływania wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; obszary stanowisk archeologicznych należy wyłączyć z ewentualnego zalesienia.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W liniach rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego 28KDGP2/2 oraz ciągów pieszo-rowerowych KDX i pieszych KDP ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony) oraz nośników reklamowych.
2. W liniach rozgraniczających dróg: zbiorczych KDZ1/2, lokalnych KDL1/2 i dojazdowych KDD1/2 dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację tymczasowych, parterowych obiektów usługowych (kioski, pawilony) o wysokości nie większej niż 4 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m^2 oraz lokalizację nośników reklamowych.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry"* ustala się :
   1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów);
   2) zakaz przechowywania i magazynowania toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji surowców wtórnych oraz odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób stwarzający ryzyko niekontrolowanego przedostania się substancji niebezpiecznych do gruntów lub wód.
2. Część terenu oznaczonego symbolem 25ZZ znajduje się w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (Q1%); obszar ten stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, w szczególności Prawa wodnego.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U i U:
      a) wolno stojąca = 450 m^2,
      b) bliźniacza = 300 m^2.,
      c) szeregowa = 150 m^2.;
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW i U = 1000 m^2;
   3) zabudowa usługowa w granicach terenów MN, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW i U = 500 m^2;
   4) zabudowa produkcyjna w granicach terenów PU = 1000 m^2;
   5) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/U, M/U, U/MW, U i PU = 4 m^2;
   6) dla działek pod wydzielone garaże w granicach terenów MNI, MNI/U, MW, MN/U, MW/U, M/U, U/MW, U, KS i ZP = 15 m^2.
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U:
      a) wolno stojąca = 20 m,
      b) bliźniacza = 10 m,
      c) szeregowa = 6 m;
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenów MW, MNI, MNI/U, MW/U, M/U, U/MW = 20 m;
   3) zabudowa usługowa i produkcyjna w granicach terenów PU = 20 m;
   4) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i

zieleni urządzonej w granicach terenów MN, MNI, MN/U, MNI/U, MW, MW/U, M/U, U/MW, U i PU = 2 m.

3. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°.
4. Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne, niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 3,5 m w liniach podziału geodezyjnego.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: odległości zabudowy i zagospodarowanie terenów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi oraz w ich sąsiedztwie zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
2. Gazociągi: odległości zabudowy oraz zagospodarowanie terenów w granicach strefy kontrolowanej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
3. Realizacja zabudowy o wysokościach przekraczających 100 m zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, w szczególności Prawa lotniczego.
4. Zagospodarowanie terenu 26R wzdłuż terenu ochrony przeciwpowodziowej - wał przeciwpowodziowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem 25ZZ, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Prawa wodnego.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:
   1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
   2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w ilości nie mniejszej niż:
      a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
      b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
      c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
      d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
   4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub półprzepuszczalnymi oraz jako parkingi naziemne lub podziemne.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
   1) sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   2) dopuszcza się możliwość realizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
3. Zaopatrzenie w wodę: z miejskiej, zakładowej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.
4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków i ich utylizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Kanalizacja deszczowa:
   1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową;
   2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem.
6. Elektroenergetyka:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów;

3) ustala się obowiązek likwidacji lub przełożenia napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV przy ich najbliższej modernizacji,
4) warunek określony w pkt 3 nie dotyczy terenów produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolami PU.

7. Zaopatrzenie w gaz:
   1) zaopatrzenie w paliwa gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło:
   1) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) ustala się obowiązek przebudowy naziemnej sieci ciepłowniczej na sieć podziemną przy najbliższej modernizacji, lecz nie później niż w ciągu 15 lat od wejścia w życie niniejszej uchwały;
   3) dopuszcza się na terenach produkcyjno-usługowych, oznaczonych symbolami PU, lokalizację naziemnych sieci ciepłowniczych.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych.
11. Melioracje: w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy dokonać naprawy układu drenażowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.1MN** do **1.26MN,** w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
   1) w granicach terenów 1.1MN do 1.10MN: wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
   2) w granicach terenów 1.11MN do 1.26MN wolno stojąca lub bliźniacza.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) nieuciążliwe usługi podstawowe nieprzekraczające 150 m^2 powierzchni użytkowej budynku; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących;
   2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   3) zieleń urządzona;
   4) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów oraz dachów mansardowych); łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczy 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   3) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
      a) zabudowa wolno stojąca: od 0,01 do 0,5,
      b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,65,
      c) zabudowy szeregowa: od 0,01 do 0,8;

2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
3) gabaryty i wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
      - budynków mieszkalnych: 12 m,
      - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje dopuszczalne 6 m,
   b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
   a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
   b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej uzupełniajacej funkcji usługowej;
5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
   a) 3 - 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
   b) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
   c) 4 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
   d) 4 – 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX;
6) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7.
8. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m^2,
   b) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m^2,
   c) pod zabudowę szeregowa = 150 m^2,
   d) pod zabudowę usługową = 500 m^2.

§ 14.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności**, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **2.1MNI** do **2.15MNI**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna licząca maksymalnie do 12 lokali mieszkalnych w budynku.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m^2;
   2) na terenie 2.14MNI dopuszcza się zabudowę usługową związaną z usługami sportu i rekreacji bez ograniczeń określonych w pkt 1;
   3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   4) zieleń urządzona;
   5) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 35° - 50^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów); łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczy 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 15° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
c) na terenach 2.11MNI – 2.12MNI minimalny spadek dachu nie może być niższy niż 40°. Łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, przy czym dolna krawędź połaci dachowej (okap) nie może być położona wyżej niż w sąsiadującej historycznej zabudowie osiedla wielorodzinnego przy *ul. Fabrycznej 22*;

2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
3) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczone jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,65,
c) zabudowy szeregowa: od 0,01 do 1,0,
d) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0;
2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
c) wskaźniki wyszczególnione w lit a i b nie dotyczą zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
3) gabaryty i wysokość zabudowy:
a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m,
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach 2.7MNI, 2.8MNI, 2.12MNI – 2.15MNI: 12 m,
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych na pozostałych terenach: 14 m,
- budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje uzupełniające 6 m.
b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej uzupełniajacej funkcji usługowej.
5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
a) 4 - 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
b) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
c) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
d) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;
6) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.

7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7.
8. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) pod zabudowę wolno stojącą = 450 m^2,
   2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m^2,
   3) pod zabudowę szeregowa = 150 m^2,
   4) pod zabudowę wielorodzinna = 1000 m^2,
   5) pod garaże = 15 m^2,
   6) pod zabudowę usługową = 500 m^2.

§ 15.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **3.1MW** do **3.25MW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m^2;
   2) w strefach lokalizacji usług oznaczonych na rysunku planu usługi należy realizować, co najmniej w parterze budynku;
   3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   4) zieleń urządzona;
   5) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się geometrię dachów budynków mieszkalnych:
      a) na terenach: 3.1MW, 3.2MW, 3.3MW, 3.4MW, 3.6MW, 3.7MW, 3.9MW, 3.18MW - dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych o dowolnym układzie połaci, o spadkach 30° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku),
      b) na terenach: 3.5MW, 3.19MW - 3.25MW – dachy strome o spadkach nie mniejszych niż 20^0,
      c) na terenach: część 3.11MW, część 3.13MW, część 3.14MW, część 3.15MW, 3.16MW, część 3.17 MW – dachy płaskie wieńczone ściankami attykowymi wokół całej powierzchni dachu, zgodnie z oznaczeniami rysunku planu,
      d) na terenach: 3.8MW - dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku), zgodnie z oznaczeniami rysunku planu,
      e) na terenach: 3.10MW, część 3.11MW, 3.12MW, część 3.13MW, część 3.14MW, część 3.15MW, część 3.17MW - dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35° - 50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku), zgodnie z oznaczeniami rysunku planu;
   2) łączna powierzchnia lukarn w dachach nie może przekroczyć 70 % powierzchni dachu;
   3) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 20^o; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   4) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
      a) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,

b) zabudowa mieszkaniowa z usługami uzupełniającymi: od 0,01 do 1,2;

2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniajacej tego parametru;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
      - na terenach: 3.1MW – 3.7MW, 3.9MW, 3.18MW-3.20MW, 3.22MW– 3.25MW: 15 m,
      - na terenie: 3.8MW: 16 m,
      - na terenie 3.21MW: 12,5 m,
      - na terenach: część 3.11MW, część 3.12MW, 3.13MW, 3.14MW, część 3.15MW, 3.16MW, część 3.17MW – dachy płaskie: 16 m od poziomu terenu do górnej krawędzi ścianki attykowej, 4 kondygnacje nadziemne,
      - na terenach: 3.10MW, część 3.11MW, część 3.12MW – dachy strome: 16 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
      - na terenach: część 3.15MW i część 3.17MW – dachy strome: 14 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
      - na terenach 3.15MW i 3.16MW dopuszcza się realizację 5 kondygnacji nadziemnej o charakterze dominanty architektonicznej na powierzchni nie przekraczającej 25 % powierzchni rzutu budynku,
      - wysokość budynków towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolno stojących obiektów usługowych stanowiące funkcje uzupełniające 6 m.
   b) wysokość budowli nie większa niż.
      - na terenach: 3.1MW – 3.7MW, 3.9MW, 3.18MW-3.20MW: 16 m,
      - na terenie 3.21MW: 15 m,
      - na terenach: 3.8MW, 3.22MW– 3.25MW: 17 m,
      - na terenach: 3.10MW, część 3.11MW, część 3.12MW, 3.13MW, 3.14MW, część 3.15MW, 3.16MW, część 3.17MW - przy dachach stromych: 18 m,
      - na terenach: część 3.15MW, część 3.17MW – przy dachach płaskich: 16 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
   a) na terenach 3.1MW- 3.19MW: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
   b) na terenach 3.20MW - 3.25MW: 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
   c) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej uzupełniajacej funkcji usługowej,
   d) dopuszcza się dla poszczególnych inwestycji włączenie do bilansu miejsc parkingowych poza ich terenem maksymalnie do 10 % niezbędnej liczby miejsc parkingowych, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m od granicy nieruchomości objętej inwestycją, licząc odległość po chodnikach lub ciągach pieszo – rowerowych;

5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
   a) 4 - 11 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
   b) 0 -15 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
   c) 0 - 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
   d) 0 – 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX,
   e) 8 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego KDP.

5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się wykonanie pokrycia dachów z zastosowaniem materiałów o kolorystyce i fakturze odpowiadającej zastosowanym materiałom elewacyjnym w budynku.
8. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych
   1) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m^2,

2) pod garaże = 15 m^2,
3) pod zabudowę usługową = 500 m^2.

§ 16.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **4.1MN/U** do **4.15MN/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
   2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (jednorodzinna);
   3) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe;
   4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna licząca maksymalnie do 12 lokali mieszkalnych w budynku na terenach 4.6MN/U - 4.8MN/U.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona;
   3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 25°-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych); łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   3) w istniejących budynkach mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
      a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
      b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,65,
      c) zabudowy szeregowa: od 0,01 do 1,0,
      d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa: od 0,01 do 1,2,
      e) zabudowa usługowa: od 0,01 do 1,2.
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniajacej tego parametru;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
         - budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,
         - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej: 6 m;
      b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
      a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
      b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
   5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
      a) 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
      b) 6 - 10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
      c) 2 -6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
      d) 3 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
      e) 4 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX;

6) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w §7.
8. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) pod zabudowę wolno stojącą= 450 m^2,
   2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m^2,
   3) pod garaże = 15 m^2,
   4) pod zabudowę usługową = 500 m^2.

§ 17.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **5.1MNI/U** do **5.9MNI/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa;
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku;
   3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (jednorodzinna lub wielorodzinna);
   4) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m^2;
   5) usługi publiczne w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i kultury.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona;
   3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczy 50 % powierzchni dachu, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   2) w noworealizowanych budynkach usługowych ustala się obowiązek stosowania dachów o spadkach 20° - 50° lub łukowych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   3) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   4) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
      b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza: od 0,01 do 0,6,
      c) zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa: od 0,01 do 0,8,
      d) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,

e) zabudowa usługowa: od 0,01 do 1,2;

2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;
3) gabaryty i wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
      - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m,
      - budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 13 m,
      - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej 6 m,
      - wolnostojących obiektów usługowych 12 m,
   b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
   a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
   b) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie dla terenu oznaczonego symbolem 5.8MNI/U,
   c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
   a) 10 - 18 m od linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
   b) 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
   c) 3 -6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
   d) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD;
6) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w §7.
8. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) pod zabudowę wolnostojącą = 450 m^2,
   2) pod zabudowę wolnostojąca bliźniaczą = 300 m^2,
   3) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną = 1000 m^2;
   4) pod garaże = 15 m^2,
   5) pod zabudowę usługową = 500 m^2.

§ 18

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **6.1MW/U** do **6.4MW/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
   2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (wielorodzinna), w której usługi zajmują powierzchnię użytkową nie większą niż 50 % powierzchni użytkowej całego budynku;
   3) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe w budynkach wolnostojących o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m^2.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona;
   3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o dowolnym układzie połaci; o spadkach 30°-50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczy 70 % powierzchni dachu;
2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
3) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
      a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,
      b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa i usługowa: od 0,01 do 1,2;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniajacej tego parametru;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
         - budynków mieszkalnych na terenach 6.3MW/U - 6.4MW/U: 16 m,
         - budynków mieszkalnych na pozostałych terenach: 12 m,
         - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej 6 m.,
         - wolnostojących obiektów usługowych 12 m.
      b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
      a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
      b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
      c) dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc parkingowych dla poszczególnych inwestycji poza ich terenem maksymalnie do 10 % niezbędnej liczby miejsc parkingowych, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m od granicy nieruchomości objętej inwestycją, licząc odległość po chodnikach lub ciągach pieszo – rowerowych;
   5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
      a) 5 -6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL;
      b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD;
      c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX.
5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się wykonanie pokrycia dachów z zastosowaniem materiałów o kolorystyce i fakturze odpowiadającej zastosowanym materiałom elewacyjnym w budynku.
8. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m^2,
   2) pod garaże = 15 m^2,
   3) pod zabudowę usługową = 500 m^2.

§ 19.

Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowo-usługowej,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **7.1M/U** do **7.12M/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna lub jednorodzinna) z usługami; z ograniczeniem na terenach: 7.8M/U i 7.9 M/U liczby mieszkań do maksymalnie 12 lokali w budynku;
   2) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe w budynkach wolnostojących;
   3) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, w tym baseny lub zespoły basenów na terenie 7.2M/U.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
   2) nieuciążliwa działalność produkcyjna na terenach 7.11M/U i 7.12M/U;
   3) hurtownie i magazyny;
   4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   5) zieleń urządzona;
   6) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach:
      a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 35°-50^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
      b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 7.1M/U – 7.9M/U: 15° -50° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7,
      c) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 7.10M/U - 7.12M/U: 15° - 30°; dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich,
   2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   3) w istniejących budynkach mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się ich pozostawienie oraz remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
      a) zabudowa wolnostojąca: od 0,01 do 0,5,
      b) zabudowa bliźniacza: od 0,01 do 0,6,
      c) zabudowa szeregowa na terenie 7.8M/U: od 0,01 do 0,8,
      d) zabudowa wielorodzinna: od 0,01 do 1,0,
      e) zabudowa usługowa: od 0,01 do 1,2;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniajacej tego parametru;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
         - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach 7.1M/U – 7.5M/U i 7.8M/U – 7.9M/U: 12,5 m,
         - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach 7.6M/U – 7.7M/U, 7.10M/U - 7.12M/U: 15 m,
         - budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej: 6 m,
         - wolnostojących obiektów usługowych: 12 m;
      b) wysokość budowli nie większa niż:
         - na terenach 7.1M/U – 7.5M/U i 7.8M/U – 7.9M/U: 15 m,
         - na terenach 7.6M/U – 7.7M/U, 7.10M/U - 7.12M/U: 17 m;
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania wymaganych do wyznaczenia dla odrębnych inwestycji:

a) dla terenów 7.1M/U - 7.5M/U, 7.7M/U, 7.10M/U: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
b) dla terenów 7.6M/U, 7.11M/U, 7.12M/U: 1,8 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
a) 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
b) 8 - 12 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
c) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
d) 4 - 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
e) 3 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX.

5. Budynki należy sytuować równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.
6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.
7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7.
8. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
1) pod zabudowę wolnostojącą= 450 m^2,
2) pod zabudowę bliźniaczą = 300 m^2,
3) pod zabudowę szeregową na terenie 7.8M/U = 150 m^2,
4) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m^2;
5) pod garaże = 15 m^2;
6) pod zabudowę usługową = 500 m^2,

§ 20.

Wyznacza się teren **zabudowy usługowo-mieszkaniowej (wielorodzinnej),** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **8U/MW**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
1) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (wielorodzinna) – lokale mieszkalne powyżej I kondygnacji nadziemnej;
2) zabudowa usługowa - nieuciążliwe usługi podstawowe lub usługi publiczne. Funkcje usługowe należy lokalizować w parterach budynków i na I piętrze; wysokość parterów przeznaczonych na funkcje usługowe 3,5 – 4,0 m w świetle pomieszczeń.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
2) zieleń urządzona;
3) parkingi podziemne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: geometria dachów - dachy płaskie, wieńczone ściankami attykowymi wokół całej powierzchni dachu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 1,2;
2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
3) gabaryty i wysokość zabudowy:
a) wysokość budynków nie może przekroczyć 16 m., (3-4 kondygnacje nadziemne), z subdominantą na narożniku zabudowy od *ul Kościelnej* – dopuszczalne lokalne podwyższenie do 5 kondygnacji, maksymalnie 20 m;
b) wysokość budowli nie większa niż 18 m.
4) wysokość parterów przeznaczonych na funkcje usługowe winna wynosić 3,5 – 4,0 m w świetle pomieszczeń;
5) usytuowanie posadzki parterów przeznaczonych na funkcje usługowe, nie wyżej niż 0,10 m nad poziom przyległego placu ogólnomiejskiego 22KPZ;

6) należy przewidzieć wykonanie przejścia bramowego (tylko ruch pieszy oraz jako przejazd pożarowy) o szerokości w świetle nie mniej niż 12,0 m i wysokości w świetle 3,5 – 4,5 m;
7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
   a) 1,3 stanowisko na 1 mieszkanie,
   b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
8) ustala się obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
   a) 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
   b) 12 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD.
9) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio na granicy z terenem 22KPZ;

5. Ustala się zakaz realizacji trwałych ogrodzeń od strony ulic i terenów publicznych, dopuszcza się nasadzenia żywopłotu wzdłuż granic.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) pod zabudowę wielorodzinną= 500 m^2,
   2) pod garaże = 15 m^2,
   3) pod zabudowę usługową = 500 m^2.

§ 21.

Wyznacza się tereny **zabudowy usługowej,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **9.1U** do **9.10U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) nieuciążliwe usługi podstawowe;
   2) na terenach 9.1U - 9.4U, 9.10U dopuszcza się usługi w zakresie handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych);
   3) na terenach 9.1U – 9.3U dopuszcza się stacje paliw;
   4) na terenie 9.7U dopuszcza się usługi publiczne, w tym: oświaty, wychowania, sportu i rekreacji;
   5) na terenie 9.9U minimum 50 % powierzchni obiektów przeznaczone pod parkingi naziemne lub wielopoziomowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) zabudowa mieszkaniowa;
   2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
   3) zabudowa produkcyjna, hurtownie, magazyny;
   4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   5) zieleń urządzona;
   6) na terenie 9.7U dopuszcza się możliwość realizacji publicznego chodnika i ścieżki rowerowej;
   7) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się stosowanie dachów płaskich lub stromych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   2) w istniejących budynkach usługowych, mieszkalnych, gospodarczych i garażach dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 1,2;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
         - w granicach terenu 9.9U: 16 m,
         - w granicach pozostałych terenów: 14 m,
      b) wysokość budowli nie większa niż 16 m.
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
      a) 1,5 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
      b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
      c) na terenie 9.7U - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej, dopuszcza się możliwość realizacji publicznego chodnika i ścieżki rowerowej oraz miejsca parkingowe w liniach rozgraniczających ulic jako uzupełniające;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
   a) 10 - 16 m od linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
   b) 6- 8 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
   c) 5 -6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
   d) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.

5. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. W granicach terenu 9.7U dopuszcza się zarurowanie lub zmianę przebiegu rowu melioracyjnego;
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) pod zabudowę usługową = 500 m^2,
   2) pod zabudowę wielorodzinną = 1000 m^2,
   3) pod garaże = 15 m^2,
   4) pod zabudowę jednorodzinną = 450 m^2.

§ 22.

Wyznacza się tereny **zabudowy usług publicznych,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **10.1UP** do **10.3UP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) usługi publiczne;
   2) ochrona przeciwpożarowa (*remiza OSP*) – teren 10.1UP;
   3) nieuciążliwe usługi podstawowe;
   4) zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach 30°- 45^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej, określonych w § 7;
   2) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 1,0;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć: 12 m;
      b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
   5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
      a) 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ;
      b) 3 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL;
      c) 6 - 12 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.
5. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) usługi publiczne, ochrona przeciwpożarowa, nieuciążliwe usługi podstawowe = 500 m^2;
   2) zieleń urządzona, parkingi = 200 m^2;
   3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej = 4 m^2.

§ 23.

Wyznacza się teren **zabudowy kultu religijnego** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **11UKr**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) administracja parafialna;
   2) lokal mieszkalny (mieszkanie funkcyjne);
   3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   4) parkingi;
   5) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,5;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m; ograniczenie wysokości zabudowy nie dotyczy obiektu dzwonnicy wolnostojącej lub dobudowanej do istniejącego obiektu kultu religijnego;
      b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.
   4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
      a) 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ;
      b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.
5. Ustala się zakaz realizacji trwałych ogrodzeń od strony ulic i terenów publicznych;
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m^2.

§ 24.

Wyznacza się tereny **usług ochrony zdrowia,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **12.1UZ** i **12.2UZ**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie ochrony zdrowia.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) lokal mieszkalny (mieszkanie funkcyjne);
   2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się obowiązek stosowania dachów:
      a) teren 12.1 UZ – dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach 35°-50^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych),
      b) teren 12.2 UZ - dachy strome lub płaskie,
   2) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki od 0,01 do 1,2;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków na terenie 12.1 UZ nie może przekroczyć 12 m,
      b) wysokość budynków na terenie 12.2 UZ nie może przekroczyć 16 m,
      c) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
      a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
      b) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
   5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
      a) 6 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
      b) 6 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
      c) 5 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,

d) 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;

6) pokrycie dachów:
   a) teren 12.1UZ: dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego,
   b) teren 12.2UZ: pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową lub dach płaski.

5. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m2.

§ 25.

Wyznacza się tereny **produkcyjno-usługowe,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **13.1PU** do **13.5PU**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) elektroenergetyka, ciepłownictwo;
   2) produkcja, składy, magazyny;
   3) bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy;
   4) usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) parkingi;
   3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzajów pokrycia dachów, z zastrzeżeniem nakazów wynikających z ustaleń § 7 w zakresie ochrony konserwatorskiej terenów i obiektów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 1,0;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) na terenach 13.1PU, 13.2PU i 13.3PU wysokość budynków nie może przekroczyć 30 m; wysokość budowli nie większa niż 120 m,
      b) na terenach 13.4PU i 13.5PU wysokość budynków nie może przekroczyć. 14 m; wysokość budowli nie większa niż 18 m;
   4) w istniejących budynkach i budowlach dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasową wysokość budynku lub budowli;
   5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej;
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) pod elektroenergetykę, ciepłownictwo, produkcję, składy, magazyny, bazy logistyczne, budownictwo, handel hurtowy, zabudowę usługową = 1000 m^2,
   2) pod parkingi i zieleń urządzoną = 15 m^2,
   3) pod infrastrukturę techniczną = 4 m^2.

§ 26.

Wyznacza się tereny **usług oświaty,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **14.1UO** do **14.4UO**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) usługi w zakresie oświaty, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
   2) sport i rekreacja, z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
   3) zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) nieuciążliwe usługi podstawowe;
   2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach 35°- 45^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych), z wyłączeniem hal sportowych, dla których dopuszcza się stosowanie dachów łukowych lub płaskich;
2) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,6;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m,
      b) wysokość budowli nie większa niż 14 m;
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej;
   5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
      a) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
      b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
      c) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;
   6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego, z wyłączeniem terenu 14.4UO, w granicach którego dopuszcza się dowolną geometrię dachu oraz rodzaj pokrycia dachu;
5. Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m^2.

§ 27.

Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **15US**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) sport i rekreacja;
   2) zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) parkingi;
   3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m,
      b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.;
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej;
   5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
      a) 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KL,
      b) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 2000 m^2.

§ 28.

Wyznacza się teren **usług rekreacji i wypoczynku i zieleni urządzonej,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **16USR/ZP**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) sport i rekreacja;
   2) zieleń urządzona;
   3) zbiorniki wodne o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, baseny lub zespoły basenów.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) cieki wodne, kanały;
   2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   3) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m; wysokość ta może zostać przekroczona przez urządzenia i instalacje związane z realizacją funkcji podstawowej,
      b) wysokość budowli nie większa niż 16 m;
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej;
   5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 2000 m^2.

§ 29.

Wyznacza się tereny **zaopatrzenia w wodę,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **17.1TI-W** do **17.12TI-W**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacja uzdatniania wody, pompownie).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) nieuciążliwe usługi podstawowe w granicach terenu 17.9TI-W na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,6;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej; na terenie 17.9TI-W dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 20 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć:
         - na terenach od 17.1TI-W do 17.8TI-W i od 17.10TI-W do 17.12TI-W: 8 m,
         - na terenie 17.9TI-W: 12 m,
      b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;
   5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ.

5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 50 m^2.

§ 30.

Wyznacza się teren **kanalizacji,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **18TI-K**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia odprowadzenia ścieków (pompownie).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m,
      b) wysokość budowli nie większa niż 10 m.
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się;
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 50 m^2.

§ 31.

Wyznacza się tereny **elektroenergetyki,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **19.1TI-E** do **19.9TI-E**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m,
      b) wysokość budowli nie większa niż 10 m;
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych;
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 30 m^2.

§ 32.

Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **20.1TI do 20.7TI**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków (pompownie).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) zieleń urządzona;
   2) parkingi;
   3) nieuciążliwe usługi podstawowe.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m,
      b) wysokość budowli nie większa niż 10 m;
   4) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 50 m^2.

§ 33.

Wyznacza się tereny **obsługi komunikacji,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **21.1KS** do **21.9KS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi terenowe lub podziemne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona;
   3) usługi nieuciążliwe.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli: nie więcej niż 6 m.
5. Ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m^2.

§ 34.

Wyznacza się **teren publicznego placu miejskiego,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **22KPZ**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: otwarty teren publiczny.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty małej architektury, pomniki, fontanny;
   2) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m^2;
   3) ścieżki rowerowe;
   4) parking podziemny;
   5) zieleń urządzona;
   6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie geometrii i rodzaju pokrycia dachów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy – małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem mogą zajmować maksymalnie 50% powierzchni terenu;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
   3) dopuszcza się możliwość zabudowy terenu utwardzonymi nawierzchniami stanowiącymi maksymalnie 90% terenu;
   4) gabaryty i wysokość zabudowy: małe obiekty handlowe i gastronomiczne o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem o maksymalnej wysokości do 3 m;
   5) należy wprowadzić elementy zieleni dekoracyjnej podkreślające układ urbanistyczny placu miejskiego, maksymalnie na 20% powierzchni placu;
   6) ustala się zakaz realizacji trwałych ogrodzeń.

§ 35.

Wyznacza się tereny **zieleni urządzonej,** z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od **23.1ZP** do **23.24ZP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – parki, zieleńce, skwery.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) w granicach terenów 23.3ZP i 23.24ZP – parkingi;
   2) w granicach terenu 23.24ZP – garaże; urządzenia sportowo-rekreacyjne;
   3) obiekty małej architektury, pomniki, fontanny;
   4) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m^2;
   5) ścieżki rowerowe;
   6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym – nie ustala się wymagań w zakresie geometrii dachów;
   2) w granicach terenu 23.24ZP, w garażach, ustala się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) małe obiekty handlowe i gastronomiczne, o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem mogą zajmować maksymalnie 20% powierzchni terenu,
      b) w granicach terenu 23.24ZP garaże mogą zajmować maksymalnie 30% powierzchni terenu,
      c) w granicach terenu 23.24ZP wskaźniki intensywności zabudowy dla garaży, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki (wydzielonej pod garaż), maksymalnie 1,0;
   2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 50 % powierzchni terenu; wskaźnik ten nie dotyczy działek budowlanych pod garaże w granicach terenu 23.24ZP;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) małe obiekty handlowe i gastronomiczne o charakterze sezonowym, niezwiązane trwale z gruntem o maksymalnej wysokości do 3 m,
      b) w granicach terenu 23.24ZP wysokość garaży nie większa niż 5 m.

§ 36.

Wyznacza się tereny **lasów i zadrzewień**, oznaczone na rysunku planu symbolami **24.1ZL** i **24.2ZL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 37.

Wyznacza się **teren ochrony przeciwpowodziowej - wał przeciwpowodziowy,** oznaczony na rysunku planu symbolem **25ZZ**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 38.

Wyznacza się **teren rolny**, oznaczony na rysunku planu symbolem **26R**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) grunty rolne z zakazem zabudowy.
   2) ogrody działkowe, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 39.

Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **27.1WS do 27.22WS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne, otwarte zbiorniki wodne, stawy.
2. Dopuszcza się przejazdy mostkowe.
3. Dopuszcza się przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 40.

Wyznacza się teren **drogi głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **28KDGP2/2**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona;
   2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
   2) docelowo 2 jezdnie po 2 pasy ruchu, z dopuszczeniem lokalnego przewężenia do 1 jezdni z 2 pasami ruchu.
   3) ustala się wymóg realizacji obustronnych chodników.

§ 41.

Wyznacza się tereny **dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **29.1KDZ1/2** do **29.4KDZ1/2**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona;
   2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 31 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) wymóg realizacji obustronnych chodników.

§ 42.

Wyznacza się tereny **dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **30.1KDL1/2** do **30.9KDL1/2**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona;
   2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 20 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) wymóg realizacji obustronnych chodników.

§ 43.

Wyznacza się tereny **dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **31.1KDD1/2** do **31.49KDD1/2**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona;
   2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających drogi lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7 m do 20 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) wymóg realizacji co najmniej jednostronnych chodników.

§ 44.

Wyznacza się teren **drogi wewnętrznej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **32KDW**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna, z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45.

Wyznacza się tereny **ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **33.1KDX** do **33.15KDX**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zieleń urządzona.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 10 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46.

Wyznacza się tereny **ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **34.1KDP** do **34.4KDP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, z urządzeniami towarzyszącymi, zieleń urządzona.
3. Przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach terenu 34.1KDP ustala się zakaz likwidacji istniejącej zieleni wysokiej w pasie o szerokości 8 m od skarpy rowu melioracyjnego 27.11WS.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

Rozdział IV
Ustalenia końcowe.

§ 47.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zmianami) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 10 %.

§ 48.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 49.

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

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXVIII/206/16
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 25 sierpnia 2016 roku

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Siechnic nr VI/44/11 z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum.
2. Projektem planu objęto część miasta Siechnice o powierzchni około 234 ha. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miasta Siechnice, między linia kolejową na północy, a *drogą krajową nr 94* na południu.
3. Uchwała nr VI/44/11 z dnia 17 marca 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum podjęta została przed 11.09.2015 r. tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), wobec czego zgodnie z art. 12 ust. 3 tej ustawy do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.
4. Z obszaru objętego planem wyłączona została część terenu drogi lokalnej 39.2KDL ze względu na zmianę stanowiska Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu, która w czerwcu 2012 r. uzgodniła projekt mpzp miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum żądając wcześniej zmiany kategorii drogi z dojazdowej na lokalną (w postanowieniu z dnia 2.03.2012 r.), a później przy drugim uzgadnianiu projektu mpzp, które nastąpiło ze względu na wejście w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777), odmówiła uzgodnienia projektu planu żądając usunięcia wcześniej uzgodnionego skrzyżowania drogi krajowej nr 94 z planowaną drogą lokalną (39.2KDL). Przedmiotowe skrzyżowanie z drogą krajową jest obecnie ujęte w obowiązujacym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice w rejonie ulic: Opolskiej, Ciepłowniczej i Osiedlowej, uchwalonym Uchwałą nr XXXI/234/09 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 10 listopada 2009 r. i na tej podstawie Gmina Siechnice wydzieliła niezbędną działkę pod ten cel i nabyła aktem notarialnym, tym samym rozpoczynając realizację celu publicznego związanego z budową układu komunikacyjnego. Zmiana projektu planu zgodnie z żądaniami Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu skutkowała by naruszeniem interesu publicznego oraz naraziła Gminę Siechnice na straty finansowe związane z koniecznością rezygnacji z rozpoczętych procedur administracyjnych i z zagrożeniem roszczeniami odszkodowawczymi. W tej sytuacji podjęta została decyzja o wyłączeniu przedmiotowego terenu z ustaleń projektu planu i pozostawieniu ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Wobec powyższego postanowienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu z dnia 4.05.2016 r. odmawiające uzgodnienia projektu mpzp i uzależniajace pozytywne uzgodnienie od zmiany kategorii drogi 39.2KDL z drogi publicznej na zjazd indywidualny (droga wewnętrzna) jest bezprzedmiotowe, ponieważ pozostałe elementy układu komunikacyjnego będącego w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad zachowują warunki uzgodnienia z czerwca 2012 r.
5. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum obecnie obowiązują ustalenia:
   1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice-Centrum, uchwalony uchwałą nr XXXI/276/2000 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29 grudnia 2000 r.,
   2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice-Centrum dla terenu położonego między ulicą Henryka III a ulicą Jarzębinową w Siechnicach, uchwalona uchwałą nr XII / 102 / 03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 23 października 2003 r.

3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice-Centrum dla terenu położonego w okolicach ulicy Modrzewiowej w Siechnicach uchwalona uchwałą Rady Gminy Święta Katarzyna NR XXXII / 258 / 05 z dnia 30 czerwca 2005 r.
4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminnej Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie miejscowości Siechnice oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice-Centrum obejmującej teren działek nr 102/1-102/4, 105/1-105/14 i części działek nr 584/2 i 738 uchwalona uchwałą XXXII/259/05 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 30 czerwca 2005 r.
5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice-Centrum dla terenu położonego przy ulicy Kościelnej w Siechnicach uchwalona uchwałą nr III/15/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 18 grudnia 2006 r.,
6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów sportu, rekreacji i usług w Siechnicach uchwalony uchwałą nr XXVI/200/09 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 16 kwietnia 2009 r.,
7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice w rejonie ulic: Opolskiej, Ciepłowniczej i Osiedlowej uchwalony uchwałą nr XXXI/234/09 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 10 listopada 2009 r.

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum sporządzony został w celu ujęcia w jednym dokumencie planistycznym ustaleń 5 dotychczas obowiązujących planów miejscowych oraz aktualizacji ustaleń w związku z wprowadzonymi w trakcie obowiązywania aktualnych planów miejscowych zmianami przepisów prawnych, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r.
7. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
8. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 353, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
9. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum został zaopiniowany i uzgodniony zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.).
10. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
    1) <u>wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:</u>
        a) ustalenia planu miejscowego scalają ustalenia obecnie obowiązujących 5 planów w jeden spójny dokument planistyczny.
        b) ustalenia planu miejscowego określają dopuszczalne parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniając już wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną tej części miasta Siechnice, wprowadzając jednocześnie zmodyfikowane ustalenia funkcjonalne oraz wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.
    2) <u>walory architektoniczne i krajobrazowe</u>: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe miasta Siechnice dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
    3) <u>wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych</u>:

a) ustalenia planu miejscowego kontynuują dotychczasowe ustalenia obowiązujących planów miejscowych w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej,
b) obszar objęty planem obejmuje tereny położone w granicach administracyjnych miasta Siechnice, wobec czego planowany sposób użytkowania terenu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
c) grunty leśne znajdujące się w granicach obszaru objętego planem pozostawiono w dotychczasowym leśnym użytkowaniu..

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej, ochrony obiektów ujętych w rejestrze i ewidencji zabytków oraz ochrony zabytków archeologicznych, w tym w szczególności przez określenie parametrów zabudowy w odniesieniu do cech miejskiej zabudowy miasta Siechnice.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
   a) w planie zaznaczono granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, w szczególności Prawa wodnego.
   b) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii terenów związanych ze stałym pobytem ludzi.
   c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
   d) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   e) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej. Przyjęte wskaźniki intensywności zabudowy, charakterystyczne dla obszarów małych miast, pozwalają na optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni oraz istniejącej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz społecznej miasta Siechnice.
7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenów zgodnie z dotychczasowymi sposobami użytkowania i ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, zgodnie ze zgłaszanymi wcześniej wnioskami i postulatami właścicieli terenów oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
   a) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
   b) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wnioski, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Siechnic i zakwalifikowane do dalszych prac projektowych,
   c) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach:
      - I wyłożenie składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko: w dniach od 17 września do 16 października 2012 r. Do dnia 31 października 2012 r. można było W trakcie wyłożenia, w dniu 5 października 2012 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj. do dnia 16 października 2012 r.) zostało złożonych 14 uwag na

piśmie, spośród których rozstrzygnięciem Burmistrza Siechnic 9 uwag zostało uwzględnionych w całości, 2 uwagi zostały uwzględnione w części, natomiast 3 uwagi zostały nieuwzględnione w całości a 2 uwagi zostały nieuwzględnione w części. Uwzględnienie w całości lub części złożonych uwag spowodowało częściową korektę projektu planu miejscowego, który został przedłożony do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

- II wyłożenie: w dniach od 21 stycznia do 19 lutego 2013 r. Do dnia 5 marca 2013 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 6 lutego 2013 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj. do dnia 5 marca 2013 r.) zostało złożonych 13 uwag na piśmie, spośród których rozstrzygnięciem Burmistrza Siechnic 4 uwagi zostały uwzględnione w całości, 4 uwagi zostały uwzględnione w części, natomiast 6 uwag zostało nieuwzględnionych w całości, a 4 uwagi zostały nieuwzględnione w części. Uwzględnienie w całości lub części złożonych uwag spowodowało częściową korektę projektu planu miejscowego, który został przedłożony do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
- III wyłożenie: w dniach od 26 września do 27 października 2014 r. Do dnia 10 listopada 2014 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 22 października 2014 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj. do dnia 10 listopada 2014 r.) zostało złożonych 11 uwag na piśmie, spośród których rozstrzygnięciem Burmistrza Siechnic 3 uwagi zostały uwzględnione w całości, 4 uwagi zostały uwzględnione w części, natomiast 4 uwagi zostały nieuwzględnione w całości, a 4 uwagi zostały nieuwzględnione w części. Uwzględnienie w całości lub części złożonych uwag spowodowało częściową korektę projektu planu miejscowego. Korekty projektu planu miejscowego ze względu na możliwy wpływ na warunki uzyskanego wcześniej uzgodnienia konserwatorskiego zostały ponownie uzgodnione z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (częściowe powtórzenie procedury określonej w art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po uzyskaniu uzgodnienia DWKZ skorygowany projekt planu miejscowego został przedłożony do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
- IV wyłożenie: w dniach od 28 października do 27 listopada 2015 r. Do dnia 12 grudnia 2015 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 25 listopada 2015 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj. do dnia 12 grudnia 2015 r.) zostało złożonych 27 uwag na piśmie, spośród których rozstrzygnięciem Burmistrza Siechnic 9 uwag zostało uwzględnionych w całości, 13 uwag zostało uwzględnionych w części, natomiast 5 uwag zostało nieuwzględnionych w całości, a 13 uwag zostało nieuwzględnionych w części. Uwzględnienie w całości lub części złożonych uwag spowodowało częściową korektę projektu planu miejscowego, który został przedłożony do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Ze względu na zmiany ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające ze zmian w procedurze formalno prawnej sporządzania planu miejscowego wprowadzonymi ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777) projekt planu w całości ponownie uzgodniono i zaopiniowano załączając do niego wymagane uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- V wyłożenie: w dniach od 23 czerwca do 22 lipca 2016 r. Do dnia 5 sierpnia 2016 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 6 lipca 2016 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj. do dnia 5 marca 2013 r.) zostało złożonych 55 uwag na piśmie, spośród których rozstrzygnięciem Burmistrza Siechnic: 19 uwag zostało nieuwzględnionych w całości, a 36 uwag zostało nieuwzględnionych w części.

d) ponieważ część uwag złożonych podczas I, II, III, IV i V wyłożenia do publicznego w całości lub części nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Siechnic zostały one skierowane zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) wraz z projektem uchwały w

sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum na sesję Rady Miejskiej Siechnic celem ostatecznego rozstrzygnięcia.

e) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
13) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wnioski, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Siechnic i zakwalifikowane do dalszych prac projektowych.
14) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice i stanem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz ustaleniami obowiązujących aktualnie planów miejscowych.
15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
16) w granicach obszaru objętego planem w większości występuje istniejąca zabudowa, tereny nowej zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Ustalenia planu uwzględniają również dostęp do komunikacji kolejowej w ramach aglomeracji wrocławskiej.
17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dopuszczając wyznaczanie ciągów pieszych (chodników) i rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
18) w granicach obszaru objętego planem w większości występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa (w tym wielorodzinna i jednorodzinna), mieszkaniowo-usługowa, usługowa (w tym usług publicznych) oraz tereny zieleni urządzonej i drogi publiczne. W części północnej zlokalizowane są tereny produkcyjne i usługowe wykorzystujące w większości tereny elektrociepłowni „Czechnica". Tereny istotne dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej zostały wyznaczone w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Podstawową funkcją terenów nowej zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa sprzyjająca koncentracji mieszkańców i funkcji usługowych w centrum miasta i podnosząca jego potencjał i znaczenie w regionie.
19) planowana nowa zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

11. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późniejszymi zmianami – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice" oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Siechnice", przyjętą uchwałą nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016 r.
12. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
    1) realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
    2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło dodatkowych stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
    3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.

Sygn. akt II SA/Wr 849/16

Sygn. akt II SA/Wr 849/16 Dnia 8 czerwca 2018 r.
Odpis postanowienia o stwierdzeniu prawomocności
Referendarz sądowy Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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 2017 r. poz. 1369 ze zm.) stwierdza, że orzeczenie z dnia 21 lutego 2018 jest prawomocne od dnia 28 maja 2018.
Na oryginale właściwy podpis.
Za zgodność z oryginałem Stwierdzam
SPECJALISTA
Izabela Szczerbińska

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2018 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia WSA Władysław Kulon
Sędziowie:	Sędzia WSA Olga Białek (spr.)
	Sędzia WSA Anna Siedlecka
Protokolant	Natalia Rusinek

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 21 lutego 2018 r.
sprawy ze skarg i Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 25 sierpnia 2016 r. nr XXVIII/206/16
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum

I. **stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części dotyczącej działki nr 454/34 w zakresie § 16 ust. 4 pkt 5 lit. d oraz załącznika nr 1 obejmującego teren oznaczony symbolem 4.11MN/U w zakresie ustalenia przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy;**
II. **stwierdza nieważność § 5 pkt 5 zaskarżonej uchwały we fragmencie „lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące";**

III. **zasądza od Gminy Siechnice na rzecz skarżącego kwotę 797 zł (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt siedem zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego;**

IV. **zasądza od Gminy Siechnice na rzecz Wojewody Dolnośląskiego kwotę 480 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
SPECJALISTA
Izabela Szczerbińska

Sygn. akt II SA/Wr 849/16

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 25 sierpnia 2016 r. Rada Miejska w Siechnicach podjęła uchwałę nr XXVI 11/206/16 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum.

Uchwała ta została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu przez , działającego na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2016 r, poz. 446 ze zm - dalej u.s.g.) oraz przez Wojewodę Dolnośląskiego działającego w trybie art. 93 ust. 1 u.s.g. Skarga zarejestrowana została pod sygn.akt II SA/Wr 849/16 a skarga Wojewody Dolnośląskiego pod sygn. akt II SA/Wr 454/17.

Na rozprawie w dniu 14 listopada 2017 r., działając na podstawie art. 111 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi Sąd zarządził połączenie obu tych skarg do wspólnego prowadzenia i rozstrzygnięcia pod sygn. akt II SA/Wr 849/16.

w imieniu którego działał profesjonalny pełnomocnik, zaskarżył przedmiotową uchwałę w zakresie ustaleń części tekstowej (§16 ust. 4 pkt 5 lit. d: „Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach 3-6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD.") oraz odpowiadających im zapisów w załączniku graficznym do tej uchwały w odniesieniu do części terenu oznaczonego symbolem 4.11MN/U, tj. odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy „tnącej" (od strony ul. Klonowej) budynek usytuowany na działce nr 545/34 w Siechnicach.

Zarzucając naruszenie art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji, art. 31 ust. 3 i art. 2 Konstytucji RP a także art. 1 ust. 2 pkt 7 i art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003.r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 776 z późn. zm. – dalej u.p.z.p.) poprzez przekroczenie granic władztwa planistycznego i pozbawione uzasadnienia prawnego naruszenie przysługującego skarżącemu prawa własności działki nr 545/34 w Siechnicach w ten sposób, że treść ww. uchwały uniemożliwia lub co najmniej utrudnia realizację inwestycji prowadzonej na działce nr 545/34, co do której została wydana decyzja z dnia 1 kwietnia 2003r. o pozwoleniu na budowę; art. 32 ust. 1 Konstytucji RP poprzez nierówne traktowanie

skarżącego i właścicieli działek sąsiednich, tj. działki nr 545/17, nr 545/14 oraz działki nr 545/15 w Siechnicach, wyrażające się w tym, że w odniesieniu do właścicieli działek nr 545/17, 545/14 oraz 545/15 ustalono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy po obrysie budynków znajdujących się na tych działkach, a uwagi zgłaszane przez skarżącego w zakresie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy po obrysie budynku znajdującego się na działce nr 545/34, nie zostały uwzględnione, skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały w zaskarżonym zakresie.

Uzasadniając postawione zarzuty skarżący wyjaśnił, że wraz z jest właścicielem działki nr 545/34, na której usytuowany jest budynek mieszkalno-usługowy. Z części graficznej uchwały wynika, że nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega w odległości 4 m od granicy działki nr 545/34 z ul. Kołonową. Przebieg ten jest taki sam na całej na całej długości granicy działki, niezależnie od tego czy dotyczy części zabudowanej czy niezabudowanej. Tak wytyczona linia zabudowy „przecina" budynek, który jest usytuowany na ww. działce w odległości 3,57 - 3,17m od przedmiotowej granicy. Obecni właściciele zastali taki stan, że ściana budynku wybudowana została w ww. odległościach, nierównolegle do granicy działki. Budynek ten był projektowany i budowany na podstawie warunków technicznych z 1994r. i 1998r. a pomiar odległości budynku od granicy działki, wykonany został do powierzchni drzwi lub okien. Lokalizacja ww. budynku względem granic działki nie uległa zmianie od 2003 roku, co zostało m.in. potwierdzone podczas kontroli z Powiatowego Zakładu Katastralnego we Wrocławiu.

W niniejszej sprawie należy mieć również na względzie fakt, że na przedmiotowej działce jest realizowana inwestycja budowlana na podstawie decyzji Nr 47/2003 z dnia 1 kwietnia 2003r. o pozwoleniu na budowę, wydanej przez Wójta Gminy Święta Katarzyna. Decyzja ta dotyczy przebudowy istniejącego pomieszczenia na garaż dla samochodów osobowych oraz nadbudowy piętra i poddasza z przeznaczeniem ich na cele mieszkalne. Opisana decyzja o pozwoleniu na budowę była zgodna z decyzją Wójta Gminy Święta Katarzyna Nr 14/2002 z dnia 11 lutego 2002r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która została wydana m.in. na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice-Centrum (Uchwała Rady Gminy Święta Katarzyna Nr XXXI/276/2000 z dnia 29.12.2000r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Wojewody Dolnośląskiego Nr 17 z dnia 8.03.200łr., poz. 175).

Jak wynika z załącznika do decyzji o warunkach zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy na działce nr 545/34 przebiegała po obrysie (od strony ul. Klonowej w Siechnicach) budynku istniejącego na tej działce i nie była kontynuacją nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej w odniesieniu do działki sąsiedniej, tj. działki nr 545/14. W odniesieniu do działki nr 545/14 ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m od granicy działki. Ponadto, nieprzekraczalna linia zabudowy prowadzona po obrysie (od strony ul. Klonowej w Siechnicach) budynku istniejącego na działce nr 545/34 nie była kontynuacją nieprzekraczalnej linii zabudowy, która została ustalona dla części niezabudowanej ww. działki w odległości 6m od granicy działki.

Zdaniem skarżącego istotne jest ustalenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działki nr 545/34 w Siechnicach po obrysie budynku (od strony ul. Klonowej w Siechnicach) znajdującego się na ww. działce, bez wpisanej odległości do granicy działki. Na działce tej prowadzona jest przez bowiem inwestycja budowlana w oparciu o ostateczne pozwolenie na budowę, które uwzględnia ustalony przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy po obrysie tego budynku (a więc w odległości mniejszej aniżeli 4m od granicy działki, ustalonej na podstawie zaskarżonej uchwały). Do chwili obecnej inwestycja ta nie została zakończona i nie została oddana do użytku. Wobec powyższego, obecna treść zaskarżonej uchwały wywołuje skutek w postaci sprzeczności pomiędzy realizowaną inwestycją a obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy działki. To z kolei uniemożliwia oddanie inwestycji do użytku. Należy bowiem mieć na względzie, że z uwagi na treść obowiązujących przepisów prawa, ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 1.04.2003r. nie zabezpiecza interesów skarżącego, realizującego ww. inwestycję. Decyzja ta może bowiem zostać wzruszona w trybach nadzwyczajnych postępowania administracyjnego. W tej sytuacji ustalenia zawarte w zaskarżonej uchwale (dotyczące przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy) naruszają interes prawny skarżącego wyrażający się w uprawnieniu do realizacji przedmiotowej inwestycji zgodnie z pozwoleniem na budowę z dnia 1 kwietnia 2003r., a więc przy uwzględnieniu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy po obrysie budynku zwłaszcza, że przedmiotem inwestycji jest wyłącznie przebudowa istniejącego pomieszczenia na garaż dla samochodów osobowych oraz nadbudowa piętra i poddasza z przeznaczeniem ich na cele mieszkalne. W związku z tym prowadzona inwestycja nie powoduje zmiany w pierwotnym usytuowaniu budynku względem granicy działki od strony ul. Klonowej w Siechnicach. Stąd też stwierdzenie nieważności ww. uchwały we

wskazanym zakresie pozwoli na usunięcie naruszenia interesu prawnego i skarżącego, który będzie mógł zrealizować przysługujące mu prawo podmiotowe w postaci realizacji inwestycji zgodnie z decyzją z dnia 1 kwietnia 2003r. (a więc z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej po obrysie budynku, tj. ścianie budynku istniejącej od lat dziewięćdziesiątych), zakończonej oddaniem obiektu do użytku.

Wskazując na powyższe skarżący zwrócił uwagę, że z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikają ograniczenia w wykonywaniu prawa własności, jednak gmina nie może w sposób dowolny ingerować w prawo własności innych podmiotów . Każda taka ingerencja w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego musi być szczegółowo i wiarygodnie uzasadniona z powołaniem przepisów prawnych na mocy których nie istnieją inne rozwiązania, niż te, które przyjęto w uchwale.

Zdaniem skarżącego, organ nie wykazał aby wprowadzone ograniczenie w wykonywaniu przez niego prawa własności było proporcjonalne do potrzeb wynikających z interesu publicznego. W toku procedury planistycznej zgłaszał bowiem uwagi wnosząc, między innymi o przywrócenie linii zabudowy po obrysie budynku. W rozstrzygnięciu tych uwag, organ ogólnikowo tylko stwierdził, że „wskazana linia zabudowy przebiega zgodnie z ustaleniami wcześniejszych planów miejscowych". Z tym stwierdzeniem strona się nie zgadza, gdyż decyzja z 1 kwietnia 2003 r. wydana została na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2000 r., który przewidywał linię zabudowy po obrysie budynku (pomijając dalszy przebieg linii w odległości 6 m od granicy działki). Rozstrzygnięcie uwag, jak też uzasadnienie zaskarżonej uchwały nie zawierają dalszych szczegółowych informacji dotyczących motywów ograniczenia prawa własności skarżącego względem działki nr 545/34. Zamiast tego organ planistyczny stwierdził: „plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenów zgodnie z dotychczasowymi sposobami użytkowania i ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, zgodnie ze zgłoszonymi wcześniej wnioskami i postulatami właścicieli terenów ..." Skarżący uznaje, że organ gminy, merytorycznie nie ustosunkował się w ogóle do zgłoszonych przez niego uwag do projektów planu. Nie przedstawił żadnych argumentów wyjaśniających i uzasadniających konieczność pozostawienia przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób ustalony w uchwale Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice - Centrum dla

terenu położonego w okolicach ul. Modrzewiowej w Siechnicach. Nie jest też wiadome, z jakich powodów organ nie uznał uwag skarżącego i nie przywrócił wcześniejszej linii zabudowy. Skutkuje to naruszeniem jego prawa do realizacji inwestycji budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy ustalonej wcześniej po obrysie budynku. Prezentowane w tej kwestii stanowisko organu jest arbitralne i nie wyważa interesu skarżącego i interesu publicznego.

Wywodząc dalej skarżący podniósł, że organ naruszył konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych od której odstępstwa są dopuszczalne tylko w sytuacjach szczególnych, gdy przemawia za tym konieczność ochrony innych konstytucyjnie chronionych praw, wartości czy interesów, pod warunkiem zastosowania procedur umożliwiających zainteresowanym podmiotom dostosowanie się do zaistniałej sytuacji i odpowiednie rozporządzenie swoimi prawami (vide: wyrok TK z dnia 25 listopada 2010 r. sygn. akt K 27/09 i z dnia 3 marca 2011 r., sygn. akt K 23/09). Zasada ta została przez organ pomięta, gdyż nie uwzględnił on, że skarżący uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę z innym przebiegiem linii zabudowy. Posiadanie takiej decyzji, zdaniem skarżącego, uprawnia go do domagania się ochrony prawnej dla realizacji zamierzenia. Uważa też, że fakt istnienia decyzji powinien być uwzględniony w procedurze planistycznej. Brak bowiem przepisów uprawniających organ gminy do przyjmowania w planie rozwiązań sprzecznych z funkcjonującą w obrocie prawnym ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę.

Argumentując zarzut naruszenia art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, skarżący podniósł, że dotyczy on nierównego traktowania w stosunku do właścicieli działek sąsiednich oznaczonych nr 545/17, nr 545/14 i nr 545/1. Wyraża się to w tym, że w odniesieniu do tych działek nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega po obrysie znajdujących się na tych działkach budynków. Bez znaczenia zdaniem skarżącego, pozostaje przy tym okoliczność, że linia zabudowy na działkach sąsiednich pozostaje w mniejszej odległości aniżeli minimalna odległość wskazana w uchwale tj. 4m. Tymczasem w odniesieniu do działki skarżącego nie została zachowana nawet minimalna odległość wynikająca z części tekstowej tj. 3m. W razie bowiem uwzględnienia tej odległości nie doszłoby do naruszenia interesu skarżącego, gdyż odległość pomiędzy budynkiem a granicą działki wynosi od 3,57 do 3,17m. Skarżący podniósł także, że w przeciwieństwie do jego uwag, uwagi właściciela działki nr 545/17 o ustalenie linii zabudowy po obrysie budynku zostały uwzględnione.

W końcowej części skargi, przedstawiona została argumentacja polemiczna do stanowiska Burmistrza Gminy Siechnice zawartego w piśmie z dnia 14 października 2016 r. informującego, że zarzuty przekroczenia władztwa planistycznego oraz nierównego traktowania skarżącego i właścicieli działek sąsiednich nie są uzasadnione. Dodatkowo skarżący zwrócił uwagę, na niezrozumiałe jego zdaniem zachowanie organu, który uwzględnił zgłoszoną przez niego uwagę dotyczącą wysokości zabudowy na działce - przywracając wysokość zabudowy jaka obowiązywała w planie miejscowym z 2000 r. - a nie uwzględnił tych samych argumentów przy ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W odpowiedzi na skargę strona przeciwna oświadczyła, że nie zgadza się z treścią złożonej skargi.

W ocenie organu, zarzut przekroczenia granic władztwa planistycznego oraz naruszenia uprawnień właścicielskich jest bezzasadny. Porównując ustalenia zaskarżonej uchwały z 25 sierpnia 2016 r. dotyczące działki nr 545/34 i ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 30 czerwca 2005 r. organ doszedł do przekonania, że:

1) linia zabudowy od strony dróg publicznych KDD jest taka sama w obu planach tzn. 4 ma od linii rozgraniczającej terenu;

2) wysokość zabudowy na dz. 545/34 w obowiązującej dotychczas zmianie mpzp wydzielonego obszaru Siechnice-Centrum dla terenu położonego w okolicach ulicy Modrzewiowej w Siechnicach wynosiła 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy - w obecnie uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzenengo wysokość ta wynosi 12 m. Zmiana wysokości zabudowy z 10 m do 12 m nastąpiła w celu przywrócenia wysokości zabudowy określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice-Centrum (uchwalonego uchwałą nr XXXI/276/2000 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29 grudnia 2000r.), obowiązującym na terenie działki nr 545/34 przed uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru Siechnice- Centrum dla terenu położonego w okolicach ulicy Modrzewiowej w Siechnicach (uchwała Rady Gminy Święta Katarzyna NR XXXII/258/05 z dnia 30 czerwca 2005r.) - zostały więc w tym zakresie przywrócone wcześniejsze ustalenia, na bazie których uzyskał pozwolenie na budowę decyzją z dnia 1 kwietnia 2003r.

W ocenie organu bezzasadny jest także zarzut nierównego traktowania skarżącego i właścicieli działek sąsiednich - linie zabudowy na wskazanych w skardze

działkach sąsiednich przebiegają tak samo jak we wcześniej obowiązującej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 30 czerwca 2005 r. Tak samo przebiega również linia zabudowy na działce skarżącego.

Podniesiono także, że do ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania z 2005 r. skarżący nie wnosił uwag. Wobec przedstawionych argumentów, skarga jest bezzasadna a podniesione przez niego zarzuty nie znajdują uzasadnienia w stanie faktycznym i prawnym.

Dodatkową argumentację przedstawiono w piśmie procesowym organu, złożonym w dniu 8 listopada 2017 r. Pełnomocnik strony przeciwnej podnosił w nim, że nie sposób przyjąć, aby po pierwsze skarżący wykazał istnienie interesu prawnego motywującego wniesienie skargi, a po drugie, że w istocie zaskarżony plan narusza prawo, a więc, że skarżący legitymuje się interesem prawnym w rozumieniu art. 101 ust. 1 u.s.g. uprawniającym do skutecznego zaskarżenia niniejszej uchwały. Wskazywał, że skarżący upatruje interesu prawnego w pozbawieniu go praw nabytych do realizacji inwestycji na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 1 kwietnia 2003 r, twierdząc, że decyzja ta nie chroni go dostatecznie, gdyż może zostać uchylona w nadzwyczajnym trybie administracyjnym.

Zdaniem pełnomocnika organu, argumentacja ta jest wadliwa i dowodzi, że nie można uznać, że interes prawny skarżącego - o ile w ogóle można mówić o jego interesie prawnym w uchyleniu uchwały - ma charakter realny i aktualny. Może mieć ewentualnie hipotetyczny. Decyzja o pozwoleniu na budowę na podstawie której realizowane jest zamierzenie budowalne, musi być ostateczna i musi funkcjonować w obrocie prawnym. Wówczas kształtuje ona sytuację prawną adresata i działania podejmowane na jej podstawie są działaniami legalnymi. Taki walor ma decyzja na podstawie której, skarżący realizuje swoją inwestycję (pomimo, że toczy się wobec niej postępowanie w sprawie samowoli budowlanej). Możliwość uchylenia decyzji w trybie nadzwyczajnym nie jest zdarzeniem realnie możliwym do przewidzenia i na tyle pewnym, aby skarżący mógł się go spodziewać i wpisywać to zdarzenie jako sytuację prawną.

Pełnomocnik organu podkreślił stanowczo, że uchwalenie przedmiotowego planu nie ma wpływu na wydaną wcześniej decyzję o pozwoleniu na budowę. Nie powoduje on bowiem takiego skutku, że po stronie właściciela nieruchomości powstaje obowiązek dostosowania aktualnego sposobu zagospodarowania terenu do zgodnego z planem miejscowym. Jeżeli właściciel uzyskał wcześniej ostateczną decyzję o pozwoleniu na

budowę, to może to pozwolenie wykonać pomimo, że plan dopuszcza na działce zupełnie inną zabudowę, czy nawet zakazuje wznoszenia budynków. Na potwierdzenie tego stanowiska autor pisma zacytował wyrok NSA z dnia 7 grudnia 2015 r. (sygn.akt II OSK 814/14), który w swojej treści odwołuje się do art. 34 ust. 2 u.p.z.p.

Zdaniem strony przeciwnej, na brak interesu prawnego po stronie skarżącego wskazuje także jego postawa w toku procedury zmierzającej do uchwalenia planu. Złożył on bowiem wniosek z dnia 14 kwietnia 2011 r. aby uwzględnić dla działki nr 454/34 wysokość zabudowy 12 m i wyrównanie linii zabudowy od drogi do 4m. Wniosek ten został częściowo uwzględniony - w zakresie wysokości zabudowy. Z przedstawionych wcześniej względów pełnomocnik organu wniósł o oddalenie skargi.

Z kolei pełnomocnik skarżącego w piśmie procesowym złożonym w dniu 1 grudnia 2017 r., podtrzymując wniosek o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały, zakwestionował stanowisko organu, co do tego, że nie doszło do naruszenia interesu prawnego związanego z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego. Podkreślił, że na skutek uchwalenia przez Radę Miejską w Siechnicach uchwały Nr XXVIII/206/16 doszło do zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy dotyczącej działki nr 545/34 (od strony ulicy Klonowej w Siechnicach) w stosunku do jej przebiegu w chwili wydania decyzji Nr 47/2003 z dnia 1 kwietnia 2003r. o pozwoleniu na budowę.

Do chwili obecnej skarżący nie zakończył realizacji inwestycji, która jest wykonywana na podstawie ww. decyzji nr 47/2003 z dnia 1 kwietnia 2003r. o pozwoleniu na budowę. Fizycznie wykonana została w całości przebudowa istniejącego pomieszczenia na garaż dla samochodów osobowych, a także nadbudowa piętra i poddasza z przeznaczeniem ich na cele mieszkalne. Niemnie, inwestycja nie została oddana do użytkowania. Stąd też z punktu widzenia przepisów prawa budowlanego proces inwestycyjny cały czas jest w toku. Przyczyną, dla której ww. inwestycja do chwili obecnej nie została oddana do użytkowania są toczące się od 2008r. różnorodne postępowania przed m.in. organami nadzoru budowlanego oraz administracji architektoniczno-budowlanej.

Następnie szeroko opisano przebieg tych postępowań i wydane w nich akty administracyjne, których kopie załączone zostały do pisma. Z opisu tego wynika, że do chwili obecnej nie zostało zakończone postępowania przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim w sprawie budowy budynku mieszkalnego z usługami hotelarskimi i stolarnią niezgodnie z zatwierdzonym projektem

budowlanym w oparciu o art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Zdaniem skarżącego, skoro postępowanie to nie zostało zakończone, to zmiana treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na ww. działce czyni niemożliwym zakończenie inwestycji w sposób zgodny z prawem, biorąc pod uwagę stan fizyczny realizacji inwestycji (tj. m.in. ścianę budynku wybudowaną zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, jaka została wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2000r.). Projekt budowlany zamienny podlega bowiem badaniu w zakresie jego zgodności m.in. z planem zagospodarowania przestrzennego, jaki obowiązuje w chwili sporządzenia tego projektu. Stąd też obecnie sporządzany projekt budowlany zamienny musiałby uwzględniać taki przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, jaki został wyznaczony na podstawie uchwały z 2016r. Co więcej, wydanie decyzji nakładającej obowiązek sporządzenia projektu budowlanego zamiennego wiąże się z obligatoryjnym uchyleniem pierwotnej decyzji o pozwoleniu na budowę. W związku z tym, w pełni aktualny pozostaje, zdaniem skarżącego, pogląd wyrażony w skardze zgodnie z którym, charakter ostateczny decyzji o pozwoleniu na budowę nie daje gwarancji co do tego, że ww. decyzja nie może zostać wzruszona, zwłaszcza mając na względzie istotne odstępstwa stwierdzone w toku kontroli i toczące się postępowanie naprawcze w tym zakresie.

Z uwagi na toczące się postępowanie naprawcze przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim oraz przepisy prawa określające kompetencje organów nadzoru i organów administracji architektoniczno-budowlanej (w tym wzajemne związki pomiędzy działalnością tych organów) nie ma też żadnej gwarancji, że ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę nie zostanie wzruszona z innej przyczyny aniżeli wyżej wskazana (tj. na skutek nałożenia na inwestora obowiązku sporządzenia projektu budowlanego zamiennego). Wojewoda Dolnośląski już raz stwierdził bowiem nieważność przedmiotowej decyzji. Miało to miejsce właśnie z inicjatywy Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim.

Nadto, w razie nałożenia na skarżącego obowiązku wykonania innych czynności lub robót budowlanych celem osiągnięcia stanu zgodnego z prawem danej inwestycji, skarżący również będzie obowiązany przestrzegać wymogów wynikających z obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym

postanowień dotyczących przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odniesieniu do ww. działki.

Wobec powyższego, utrzymanie w mocy prawnej przedmiotowej uchwały w zaskarżonym zakresie, zdaniem skarżącego oznacza dla niego konieczność dokonania rozbiórki istniejącej ściany nośnej budynku i zmianę jej lokalizacji. Skutek ten nie tylko winien być oceniany jako wysoce dotkliwy, ale również jako bardzo daleko ingerujący w zakres realizacji przysługującego mu prawa własności. Wynika to z tego, że nieprzekraczalna linia zabudowy, której dotyczy niniejsze postępowanie, odnosi się do ściany nośnej. Zatem konieczność jej rozbiórki i ponownego wybudowania wywoła istotne skutki budowlane dla pozostałych elementów budynku. Zdaniem skarżącego przedstawione okoliczności wyraźnie wskazują na bezpośredni wpływ zaskarżonej uchwały na jego sytuację prawną. To zaś oznacza, że posiada on interes prawny w zaskarżeniu uchwały a interes ten jest bezpośredni, realny i aktualny.

Zdaniem autora pisma, w okolicznościach niniejszej sprawy nie jest uzasadnione odwoływanie się do art. 34 ust. 2 u.p.z.p. czy też do wyroku NSA z dnia 7 grudnia 2015r. (II OSK 814/14). Skarżący nie twierdzi bowiem, że wejście w życie zaskarżonego planu powoduje wygaśnięcie z mocy prawa ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Problemem nie jest bowiem ważność decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 1 kwietnia 2003 r. lecz kwestia możliwości zakończenia budowy w związku z toczącym się postępowaniem naprawczym, zmierzającym do sporządzenia projektu budowlanego zamiennego i uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku bez przesuwania ścian nośnych.

W związku z argumentacją strony przeciwnej, dotyczącej zgłoszonej przez skarżącego w piśmie z dnia 14 kwietnia 2011 r. uwagi do projektu planu wyjaśniono, że wniosek ten złożony został ponad pięć lat wcześniej w stosunku do zaskarżonej uchwały i odnosił się do linii zabudowy przebiegającej przez niezabudowaną część działki. Bezsprzecznie organ planistyczny nie uwzględnił zaś uwag skarżącego zgłaszanych później - także w 2016 r.

Skarga Wojewody Dolnośląskiego działającego jako organ nadzoru, zawierała natomiast wniosek o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miejskiej Siechnice z dnia 25 sierpnia 2016 r. w części dotyczącej § 5 pkt 5 we fragmencie „lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące". Zdaniem organu nadzoru w zaskarżonym zakresie, uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26

sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587 ze zm), art. 2 Konstytucji RP, polegającym na naruszeniu zasad sporządzania planu w zakresie sposobu określenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania.

Uzasadniając powyższe zarzuty, Wojewoda wyjaśnił, że w rozdziale 1 w § 5 ustalono katalog zdefiniowanych pojęć użytych w tekście uchwały. W pkt 4 i 5 tego przepisu wskazano, że: „ilekroć w niniejszej uchwale jest mówa o: (...) 4) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi; 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym".

Oceniając powyższe zapisy organ nadzoru odwołał się art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. zgodnie z którym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przywołał także treść § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z którego wynika, że ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów. Z kolei projekt rysunku powinien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia (§ 7 pkt 7 ww. rozporządzenia).

Wskazując na powyższe uregulowania Wojewoda stwierdził, że określenie przeznaczenia terenu stanowi istotny element miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zaakcentował dalej, że określenie przeznaczenia terenu powinno być jasne i precyzyjne, tak aby nie było wątpliwości interpretacyjnych dotyczących tej kwestii. Zapisy dotyczące przeznaczenia terenu nie mogą też pozostawiać podmiotowi innemu niż rada, możliwości określenia tego przeznaczenia. Zmiana przeznaczenia terenu może zostać dokonana jedynie w drodze zmiany planu. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonywania prawa własności, zatem

dokonany w planie miejscowym wybór przeznaczenia terenu, nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Argumentując dalej, autor skargi zaznaczył, że w orzecznictwie sądowym dopuszcza się określanie mieszanego przeznaczenia podstawowego, jednakże jedynie wówczas, gdy chodzi o funkcje które wzajemnie się nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne oraz uzasadnione są specyfiką terenu czy też preferencjami lokalnej społeczności (por. wyrok NSA z dnia 9 lutego 2011 r. sygn. akt II OSK 1962/11 oraz wyrok NSA z dnia 8 sierpnia 2012 r. sygn. akt II OSK J334/12).

Wskazując na powyższe organ nadzoru zauważył, że kwestionowany zapis § 5 pkt 5 we fragmencie: „lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące" uchwały, wobec braku wprowadzenia jednoznacznych i konkretnych zasad oraz ograniczeń w tym zakresie, może doprowadzić do pomieszania różnych funkcji na wszystkich terenach objętych planem miejscowym, gdzie dopuszczono obok przeznaczenia podstawowego także przeznaczenie uzupełniające (z de facto dowolnym układem proporcji pomiędzy przeznaczeniem podstawowym a przeznaczeniem uzupełniającym). Może też prowadzić do sytuacji nierozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w efekcie do konfliktów w zagospodarowaniu danego terenu. Zdaniem skarżącego rozpatrywany zapis uchwały, w rzeczywistości podważa znaczenie, wprowadzonego przedmiotowym planem miejscowym, podziału przeznaczenia terenów na: przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające, skoro przeznaczenie uzupełniające może na podstawie § 5 pkt 5 uchwały stanowić również „przeznaczenie dominujące", co należy rozumieć jako przeważające ilościowo (to zaś w istocie pokrywa się z definicją przeznaczenia podstawowego ujętą w § 5 pkt 4 uchwały). W konsekwencji, istnieje możliwość, że na wszystkich terenach, gdzie plan miejscowy dopuszcza przeznaczenie uzupełniające, w wyniku wykonywania postanowień uchwały, to właśnie przeznaczenie o charakterze uzupełniającym danego terenu będzie ostatecznie przeznaczeniem przeważającym, natomiast przeznaczenie podstawowe, faktycznie stanie się przeznaczeniem uzupełniającym. Jak wynika bowiem z treści § 5 pkt 5 uchwały, przeznaczenie uzupełniające nie tylko uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, lecz w określonych przypadkach może być także przeznaczeniem dominującym. Nie gwarantuje, że przeznaczenie terenu określone w planie miejscowym jako przeznaczenie podstawowe zachowa taki charakter definitywnie.

Zdaniem Wojewody, trzeba też mieć na uwadze, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które wraz z innymi przepisami prawa kształtują sposób wykonywania prawa własności, nie powinny budzić wątpliwości co do treści nakładanych obowiązków i przyznawanych praw. Użyte w treści § 5 pkt 5 uchwały sformułowanie: „w określonych przypadkach" (odnośnie sytuacji, w jakich przeznaczenie uzupełniające może stać się przeznaczeniem dominującym) może powodować u adresatów planu uzasadnione wątpliwości, co do poprawnej interpretacji tego zapisu. Z pozostałych przepisów uchwały nie wynika bowiem, w jakich konkretnie przypadkach przeznaczenie uzupełniające będzie mogło stać się przeznaczeniem dominującym.

Zgodnie z ustalonymi poglądami doktryny oraz ustaloną linią orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego każdy przepis prawny winien być skonstruowany poprawnie z punktu widzenia językowego i logicznego. Wymóg jasności oznacza nakaz tworzenia przepisów klarownych i zrozumiałych dla ich adresatów, którzy od racjonalnego ustawodawcy oczekiwać mogą stanowienia norm prawnych niebudzących wątpliwości co do treści nakładanych obowiązków i przyznawanych praw. Związana z jasnością precyzja przepisu winna przejawiać się w konkretności nakładanych obowiązków i przyznawanych praw, tak by ich treść była oczywista i pozwalała na wyegzekwowanie. Zasada ta zwana jest zasadą przyzwoitej legislacji, znajdującą oparcie w art. 2 Konstytucji RP.

Organu nadzoru uznaje, że powyższy zapis uchwały nie spełnia wymogów stawianych przez prawodawcę aktom prawa miejscowego. Niedopuszczalne jest bowiem umieszczanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego norm, umożliwiających przejęcie bądź uzupełnienie planistycznych kompetencji gminy, a taki niewątpliwie charakter ma przywołana regulacja (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 16 października 2014 r. sygn. akt II SA/Wr 525/14). Skarżący zaznaczył, że nie kwestionuje możliwości ustalenia mieszanego przeznaczenia terenu, ale zauważa, że - intencją ustawodawcy jest - aby było ono na tyle precyzyjne i klarowne, aby adresaci kształtowanych w tej materii norm nie mieli wątpliwości co do ustalonego przeznaczenia. W przypadku niniejszego przepisu brak jest jednak takiej jasności.

W odpowiedzi na skargę Wojewody Dolnośląskiego strona przeciwna uznała, że znajduje ona potwierdzenie w obowiązującym stanie prawnym i jest zasadna.

Sygn. akt II SA/Wr 849/16

Na rozprawie w dniu 21 lutego 2018 r. obecni pełnomocnicy stron skarżących podtrzymali dotychczasowe stanowisko prezentowane szeroko w skargach i w pismach procesowych. Pełnomocnik organu podtrzymał stanowisko o oddalenie skargi i o uwzględnienie skargi Wojewody.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje.

Kontrola zaskarżonego aktu prawa miejscowego, do której sądy administracyjne uprawnione są na mocy art. 1 § 1 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych w związku z art. 3 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U z 2017 r. poz. 1369 ze zm. - dalej także jako u.p.p.s.a), przeprowadzona zgodnie z kryterium legalności, wykazała, że skargi zasługują na uwzględnienie.

Uchwała Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 sierpnia 2016 r. nr XXVIII/206/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w Centrum, poddana została ocenie Sądu na skutek zaskarżenia jej przez Wojewodę Dolnośląskiego oraz przez

Skarga wniesiona została w trybie art. 101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (dalej u.s.g.). Przepis ten, w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia skargi stanowił, że każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętym przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego.

Wobec treści przywołanego przepisu, jak też ze względu na argumentację strony przeciwnej, w pierwszym rzędzie rozważania wymagało, czy kwestionowane skargą postanowienia planu miejscowego naruszały interes prawny co w ogóle warunkuje możliwość merytorycznego rozpoznania skargi. Legitymacja do wniesienia skargi na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego do sądu administracyjnego, przysługuje bowiem nie temu, kto ma w tym interes prawny, ale temu, czyj interes prawny został zaskarżonym aktem naruszony (wyrok NSA z dnia 3 września 2004 r., sygn. akt. OSK 476/04, ONSAiWSA 2005, nr 1, poz. 2). Nie wykazanie naruszenia konkretnego interesu prawnego lub uprawnienia, prowadzi do wniosku, że skarżący nie ma legitymacji procesowej do zaskarżenia danej uchwały.

W orzecznictwie trafnie przyjmuje się, że źródłem interesu prawnego lub uprawnienia, o którym mowa w art. 101 ust. 1 u.s.g., jest norma prawa materialnego

(najczęściej prawa cywilnego lub administracyjnego), stanowiąca podstawę konkretnych uprawnień skarżącego. Interes prawny lub uprawnienie nie musi bowiem mieć podstawy wyłącznie w przepisach prawa administracyjnego, ale również np. w przepisach prawa cywilnego i może wynikać z prawa własności lub innych praw rzeczowych. W konkretnym przypadku musi istnieć związek pomiędzy jego własną, prawnie gwarantowaną (a nie wyłącznie faktyczną) sytuacją, wynikającą z norm prawa materialnego a zaskarżoną przezeń uchwałą. Naruszenie tego interesu następuje więc wtedy, gdy zaskarżonym aktem zostaje odebrane lub ograniczone jakieś prawo skarżącego, wynikające z przepisów prawa materialnego, względnie zostanie nałożony na niego nowy obowiązek lub też zmieniony obowiązek dotychczas na nim ciążący (por. wyrok NSA z dnia 19 czerwca 2009 r. sygn. akt II OSK 205/09, orzeczenie dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych: orzeczenia.nsa.gov.pl). Naruszenie interesu prawnego składającego taką skargę musi mieć przy tym charakter bezpośredni, zindywidualizowany, obiektywny i realny. Uchwała, czy też konkretne jej postanowienia, musi naruszać rzeczywiście istniejący w dacie podejmowania uchwały interes prawny skarżącego, negatywnie wpływając na jego sytuację prawną np. pozbawiając go pewnych uprawnień, czy też uniemożliwiając ich realizację. Przyjmuje się również, że o naruszeniu interesu prawnego w rozumieniu powołanego przepisu rozstrzyga zmiana w sytuacji prawnej wnoszącego skargę (por. NSA w wyroku z dnia 20 listopada 2009r. II OSK 1305/09 CBOSA, nas.gov.pl).

W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalony jest pogląd, że niewątpliwie legitymowanym do wniesienia skargi na uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g. jest właściciel nieruchomości objętej ustaleniami tego planu (art. 140 kc). Interes osoby posiadającej taką nieruchomość znajduje bowiem ochronę w przepisach k.c. Właściciel nieruchomości ma interes w ochronie służącego mu prawa własności przed ingerowaniem w to prawo, przez ograniczenie jego wykonywania i narzucanie określonego sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Odnosząc powyższe uwagi do rozpoznawanej sprawy Sąd ustalił, że skarżący jest współwłaścicielem nieruchomości oznaczonej geodezyjne jako działka nr 545/34, położonej na obszarze objętym zaskarżoną uchwałą (dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 10 października 1995 r. Rep. A nr 7015/1995 oraz odpis z KW nr WR10/00024700/5 powadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie IV Wydział Ksiąg Wieczystych). Na części tej działki, równoległe do granicy z drogą (ul.

Klonową) znajduje się budynek, postała część działki jest niezabudowana. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.11 MN/U, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Teren ten sąsiaduje, między innymi, z terenem drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 31.28 KDD 1/2 (ul. Klonowa). Na terenie 4.11 MN/U ustalono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - w odległościach od 3-6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD (§ 16 ust. 4 pkt 5 lit.d tekstu planu). Z części graficznej planu wynika, że nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 4.11 MN/U wyznaczona została w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren drogi 31.28 KDD ½. Tak wyznaczona linia, na działce skarżącego w niewielkiej części przebiega przez zaznaczony na mapie budynek. Według oświadczenia skarżącego, nie podważonego przez stronę przeciwną, budynek ten wybudowany został legalnie (na podstawie pozwolenia) przed uchwaleniem przedmiotowego planu a jego lokalizacja, względem granicy z działką drogową, nie uległa zmianie. Nadto ustalone zostało, że skarżący uzyskał decyzję Wójta Gminy Święta Katarzyna z dnia 1 kwietnia 2003 r. nr 47/2003 o pozwoleniu na przebudowę istniejącego pomieszczenia na garaż dla samochodów osobowych oraz nadbudowie piętra i poddasza z przeznaczeniem mieszkaniowym. Istotne także jest, że według pomiarów kontrolnych budynku przeprowadzonych przez pracownika Powiatowego Zakładu Katastralnego we Wrocławiu (dalej PZK) odległość przedmiotowego budynku od granicy z działką drogową, z jednej strony wynosi 3,57 m z drugiej 3,17m. W piśmie z dnia 13 września 2013 r. podano, że usytuowania budynku według danych geodezyjnych z 2003 r., z 2009 i stanu aktualnego (tj. 2013) pozwoliło stwierdzić, że budynek pozostał w tym samym kształcie poza częścią dobudowaną (klatka schodowa - projekt budowany z 2003 r.).

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że zaskarżona uchwała ustalając przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy przez budynek istniejący w chwili jej podejmowania na działce skarżącego, ujawniony na mapie zasadniczej, modyfikuje jego uprawnienia i obowiązki wynikające z prawa własności oraz z uzyskanego wcześniej pozwolenia na budowę dotyczącego tego budynku. Ustalenie takiej linii zabudowy ingeruje w sposób wykonywania prawa własności, narzucając inny niż istniejący przed podjęciem uchwały, sposób zagospodarowania nieruchomości w zakresie odległości budynku od granicy działki. Uznać zatem trzeba, że interes prawny skarżącego naruszono, bowiem jest on współwłaścicielem nieruchomości, co do której

plan - poprzez ustalenie linii zabudowy - wprowadza modyfikację możliwości jej zabudowy w stosunku do już istniejącej. Naruszenie interesu prawnego ma też związek z uzyskaną przez stronę decyzją o pozwoleniu na budowę (z dnia 1 kwietnia 2003 r.), w której zaakceptowano lokalizację budynku inną niż w zaskarżonej uchwale. Dopóki decyzja taka funkcjonuje w obrocie prawnym, skarżący korzysta z ochrony praw nabytych, tj. z prawa do uwzględnienia istniejącej już zabudowy. W odniesieniu do takich sytuacji, w orzecznictwie wyrażono pogląd, że z punktu widzenia interesu prawnego skarżącego - nawet wobec funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji o pozwoleniu na budowę - nie jest dla niego obojętną kwestia ustalenia bądź nie, w planie miejscowym, możliwości lokalizacji inwestycji (por. wyrok WSA w Poznaniu o sygn. akt II SA/Po 901/12). Dopóki inwestycja nie zostanie zakończona, tego rodzaju zmiana planu, może uniemożliwiać jej realizację pomimo wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Skoro treść zaskarżonej uchwały narusza uprawnienia skarżącego wynikającego z prawa własności, to jego interes prawny został naruszony i tym samym jest on legitymowany do wniesienia skargi.

W takiej sytuacji rozważyć należało, czy stwierdzone naruszenie interesu prawnego mieści się granicach obowiązującego prawa zwłaszcza, czy gmina nie nadużyła władztwa planistycznego.

Władztwo planistyczne gminy rozumiane jest bowiem jako jej wyłączna kompetencja do ustalania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia oraz sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów. Kompetencja ta nie jest jednak niczym nieograniczona. Gmina może te uprawnienia wykonywać w granicach wynikających z Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz ustaw. Zasadniczym przepisem Konstytucji RP stwarzającym granice dla władztwa planistycznego gminy jest art. 31 ust. 3 zawierający zasadę proporcjonalności. Wynika to z tego, że plan miejscowy przede wszystkim oddziałuje na prawo własności nieruchomości, które jest chronione ustawą zasadniczą (art. 64 Konstytucji RP). Oddziaływanie to jest przy tym bardzo wyraźne, gdyż w art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprost się stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w

demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. W tym kontekście ocena nadużycia władztwa planistycznego sprowadza się zatem do zbadania, czy ustalone w planie miejscowym ograniczenia prawa własności nieruchomości są konieczne dla ochrony takich wartości, jak bezpieczeństwo i porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej, a także wolności i praw innych osób. Aby wykluczyć przez gminę zarzut naruszenia władztwa planistycznego przez jego nadużycie, konieczne jest wnikliwie i wszechstronne rozważanie interesu publicznego i indywidulanego oraz uzasadnienie prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych ich celowości i słuszności.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie strona przeciwna nie wykazała aby istniały podstawy do ingerencji w stan prawny i faktyczny ukształtowany na działce skarżącego przed podjęciem tej uchwały, jak też zaakceptowany decyzją o pozwoleniu na budowę. Nie wykazała także, że wyważyła wszelkie interesy zarówno publiczne jak i prywatne uwzględniając przy tym aspekty proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności.

Skład orzekający w niniejszej sprawie w całości aprobuje pogląd, że opracowując miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego właściwy organ gminy winien uwzględniać aktualny stan faktyczny i prawny na terenie objętym planem. W odniesieniu do nieruchomości skarżącego, istotnym elementem tego stanu, jest fakt częściowej zabudowy nieruchomości jeszcze przed uchwaleniem planu - przy czym organ gminy nie podnosi zarzutu, ani nie kwestionuje że zlokalizowany na niej obiekt powstał nielegalnie. Nie jest także podważane, że skarżący realizuje inwestycję polegającą na przebudowie tego budynku i jego nadbudowie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 1 kwietnia 2003 r. Decyzja ta - pomimo, że toczyło się względem niej postępowanie nadzwyczajne o stwierdzenie jej nieważności - nadal pozostaje w obrocie prawnym, gdyż w postępowaniu tym nie dopatrzono się podstaw do jej unieważnienia (patrz decyzja GINB z dnia 11 września 2014 r. K-184 akt sądowych). Na dzień uchwalenia planu (jak też na dzień wniesienia skargi), nie została ona wyeliminowana z obrotu prawnego w związku z toczącym się od wielu lat postępowaniem w sprawie samowoli budowlanej w związku z odstępstwami od projektu budowlanego. Z przedłożonej dokumentacji wynika przy tym, że odstępstwa te nie dotyczą lokalizacji budynku względem działki drogowej, zatem stan faktyczny i prawny wynikający z jego usytuowania został podważony.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że ze względu na obowiązek przekazywania organowi planistycznemu (wójtowi) indywidulanych decyzji w sprawach zagospodarowania terenu i decyzji o pozwoleniu na budowę (wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 66 ust. 1 i art. 67 ust. 1, jak też Prawa budowlanego - art. 38), organ planistyczny znajduje się w posiadaniu aktualnych informacji dotyczących stanu prawnego nieruchomości na danym terenie w zakresie ich dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy, który to stan powinien być wzięty pod uwagę przy uchwalaniu planu. Z kolei z przepisu § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że materiały planistyczne, sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego, powinny być aktualne na dzień przekazania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia. W świetle przywołanych przepisów, za wadliwe zatem należy uznać wprowadzenie na działce skarżącego innych zasad lokalizacji istniejącego budynku względem drogi, niż wynikało to z uzyskanych pozwoleń.

Zauważyć w tym miejscu należy, że w orzecznictwie przeważa pogląd, że opracowując miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, organ planistyczny obowiązany jest uwzględnić ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę. Wynika to z treści art. 65 ust. 2 w związku z art. 65 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. które to przepisy stanowią, że jeżeli dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy, to organ który wydał te decyzje stwierdza ich wygaśnięcie chyba, że na ich podstawie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Przyjmuje się, że regulacja ta stanowi wyraz ochrony praw nabytych. Zgodnie z zasadą pewności obrotu i ochrony praw nabytych ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę może być przez inwestora wykonywana niezależnie o ustaleń nowego miejscowego planu zagospodarowana przestrzennego. Tym samym opracowywany plan miejscowy winien uwzględniać istniejącą zabudowę bądź uprawnienia do realizacji zabudowy, wynikające z wydanej uprzednio decyzji o pozwoleniu na budowę.

W niektórych orzeczeniach wskazuje się wręcz, że gdyby zaakceptować pogląd o możliwości nierespektowania przy przyjęciu uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, doszłoby do sytuacji funkcjonowania w obrocie prawnym wzajemnie ze sobą sprzecznych: planu miejscowego i decyzji o pozwoleniu na budowę. Takiej sytuacji

ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje. O ile zatem ustawodawca nie przewidział wprost, że uchwała w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może ingerować w wynikające z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę uprawnienie do realizacji inwestycji, to plan miejscowy musi uprawnienie to respektować. W przeciwnym wypadku dochodzi do naruszenia art. 2 Konstytucji (tak NSA w wyroku z dnia 17 marca 2015 r. II OSK 1950/13, CBOSA, nsa.gov.pl).

Wyrażany jest też pogląd, że sposób zagospodarowania terenu określony w decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę jest zarazem wiążący dla organów gminy opracowujących projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. NSA w wyroku z dnia 25 września 2013 r. II OSK 1676/13, z dnia 10 maja 2011 r. II OSK 350/11, z dnia 11 sierpnia 2011 r. II OSK 1036/11 - COBSA, nsa.gov.pl). Uwzględnienie przeznaczenia terenu wynikającego z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w opracowywanym planie miejscowym powinno nastąpić przez ustalenie w planie przeznaczenia terenu zgodnego z tą decyzją. W niektórych sytuacjach może to wręcz wiązać się ze zmianą studium.

Odnotować również należy, że w orzeczeniach przyjmujących pogląd bardziej liberalny, według którego pozwolenia na budowę nie są wiążące na etapie uchwalania planu miejscowego, podkreśla się, że nie oznacza to dowolności w pomijaniu treści tych pozwoleń. Jeżeli bowiem inwestor na podstawie ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenie na budowę zrealizował lub realizuje inwestycję, to uchwalanie planu miejscowego ograniczającego możliwość korzystania lub użytkowania z tej inwestycji bądź wręcz uniemożliwiania z jej korzystania, może być w planie miejscowym dopuszczalne, ale wymaga to szczegółowego uzasadnienia oraz wyważenia interesów (prywatnego interesu inwestora oraz publicznego interesu dotyczącego kształtowania ładu przestrzennego). Tym samym w przypadku, gdy uchwalany plan miejscowy może uniemożliwiać dotychczasowe wykorzystanie nieruchomości lub realizowanego legalnie na tej nieruchomości obiektu (a więc wykonania prawa nabytego z pozwolenia na budowę), to uchwała zawierająca plan miejscowy powinna zawierać uzasadnienie takiej regulacji, w przeciwnym razie nie można przeprowadzić oceny racji, które prowadziły do przyjęcia określonego ustalenia planu. Zasadniczo nie będzie wówczas wystarczającym zajęcie stanowiska przez organ planistyczny na etapie postępowania przed sądem administracyjnym (por. NSA w wyroku z dnia 13 września 2017 r. II OSK 81/16, COBSA, nsa.gov.pl).

Z powyższym stanowiskiem należy się zgodzić. Skład orzekający w niniejszej sprawie przychyla się do poglądu, że określenie w pozwoleniu na budowę warunków realizacji budowy na podstawie warunków wynikających z dotychczasowego stanu prawnego otoczenia tej budowy, stanowi nabytą wartość prawną, która przez wprowadzenie nowych rozwiązań planistycznych, czyli ustanowienie nowego prawa powszechnie obowiązującego, godzi w istotę nabytych praw (tak NSA w wyroku z dnia 30 października 2014 r. II OSK 922/13). Trzeba mieć zatem na uwadze, że konstytucyjna zasada ochrony praw nabytych, nie wykluczając stanowienia regulacji ograniczających lub znoszących prawa podmiotowe, dopuszcza odstępstwa od tej zasady jedynie w sytuacjach szczególnych, gdy przemawia za tym konieczność ochrony innych konstytucyjnie uznanych praw, wartości czy interesów i pod warunkiem zastosowania procedur umożliwiających zainteresowanym podmiotom dostosowanie się do zaistniałej sytuacji i odpowiedniego rozporządzenia swoimi prawami. Zasada ta znajduje także zastosowanie przy stanowieniu prawa powszechnie obowiązującego jakim jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przy kreowaniu nowego stanu prawnego na skutek uchwalenia planu, organ gminy nie może zatem pomijać, prawa do realizacji zamierzenia budowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę i ograniczać tego prawa bez szczegółowego uzasadnienia oraz wyważenia prywatnego interesu inwestora oraz publicznego interesu dotyczącego kształtowania ładu przestrzennego.

W niniejszej sprawie organy planistyczne z tego obowiązku się nie wywiązały. Ingerując w prawo własności skarżącego przez wprowadzenie uregulowań planistycznych dotyczących odległości budynku względem drogi, innych dotychczas istniejących i sankcjonowanych decyzją o pozwoleniu na budowę, w żaden sposób nie wyjaśniono przyczyn takiej ingerencji i nie wskazano istotnych okoliczności związanych z kształtowaniem ładu przestrzennego, których konieczność ochrony przeważyłyby nad ochroną interesu skarżącego. Próżno takich wyjaśnień doszukiwać się na poszczególnych etapach procedury planistycznej, w uzasadnieniu uchwały czy wreszcie na etapie postępowania sądowego. Strona przeciwna praktyczne ograniczyła się do stwierdzenia, że sytuacja skarżącego w zakresie linii zabudowy nie uległa zmianie w stosunku do wcześniej obowiązującego planu z 2005 r. Nie odniesiono się natomiast w ogóle do zmiany sytuacji prawnej skarżącego w związku z istniejącą przed uchwaleniem planu, legalną zabudową oraz uzyskaną przez niego decyzją o pozwoleniu na budowę o istnieniu której organ miał wiedzę. Tymczasem jeżeli uzyskał

on taki akt, to miał prawo domagać się ochrony prawnej dla realizacji objętego nią zamierzenia budowlanego. Gmina nie przedstawiła konkretnej argumentacji wykazującej, że przyjęta w kontrolowanym planie miejscowym linia zabudowy przebiegająca przez nieruchomość skarżącego, musi ze względu na ochronę interesów publicznych naruszać jego uprawnienia wynikającego ze zrealizowanej już budowy budynku, czy też dopiero realizowanego pozwolenia na budowę. W dokumentach planistycznych nie można także dopatrzyć się, aby rozważano możliwość poprowadzenia linii zabudowy w inny sposób – choćby zgodnie z uwagami zgłoszonymi przez stronę w 2016 r. Nie jest też jasne ze względu na jakie dobra prawnie chronione, przebieg tej linii wyznaczony na części graficznej nie mógł uwzględnić lokalizacji budynku. Szczególnie, że w części tekstowej planu dopuszczono na tym terenie usytuowanie linii zabudowy w odległości od 3 - 6 m.

Z tych też względów należało uznać, że w zakresie objętym skargą przy uchwalaniu przedmiotowego planu miejscowego doszło do przekroczenia władztwa planistycznego. Przyjęcie takiej konkluzji prowadzi do konieczności zastosowania art. 28 u.p.z.p. Zgodnie z przywołanym przepisem, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Wskazany przepis ustanawia zatem dwie podstawowe przesłanki zgodności uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z prawem. Pierwszą z nich - materialnoprawną - należy wiązać z zawartością planu miejscowego (część tekstowa, graficzna i załączniki), przyjętymi w nim ustaleniami, a także standardami dokumentacji planistycznej. Natomiast druga przesłanka ma charakter formalnoprawny i odnosi się do sekwencji czynności rady gminy począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, a skończywszy na jego uchwaleniu. Nie każde jednak naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego lub trybu jego sporządzania skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części. Naruszenie takie musi zostać ocenione jako istotne, czyli takie, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, gdy przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad lub trybu sporządzania planu miejscowego.

Sygn. akt II SA/Wr 849/16

W sprawie zainicjowanej skargą stwierdzenie przez Sąd przekroczenia przez organ gminy władztwa planistycznego co uzasadnia stwierdzenie, istotnego naruszenia zasad sporządzania planu. W efekcie uzasadnione okazały się także zarzuty skargi wskazujące na naruszenie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP a w konsekwencji także art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP. Z tej to przyczyny zgodnie z art. 28 ust.1 u.p.z.p. należało stwierdzić nieważność uchwały w części określonej w pkt I sentencji wyroku. W takim bowiem zakresie, w ocenie Sądu doszło do naruszenia interesu prawnego skarżącego. Wyjaśnić w tym miejscu należy, że wykazanie przez skarżącego naruszenia jego interesu prawnego jest nie tylko warunkiem skutecznego wniesienia skargi w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g., ale też determinuje zakres merytorycznej kontroli zaskarżonego aktu. W takiej sytuacji rozstrzyganie przez Sąd dotyczy tylko tych części planu miejscowego, których ustalenia pozostają w związku z indywidualnym interesem skarżącego i powodują dla niego następstwa w postaci ograniczenia bądź pozbawienia konkretnych uprawnień właścicielskich do danej nieruchomości. Merytoryczna kontrola zaskarżonego aktu dokonywana jest zatem w granicach wyznaczonych prawną ochroną przysługującą skarżącemu, mającemu tytuł prawny do oznaczonej nieruchomości objętej planem. Natomiast uwzględnienie skargi powinno zasadniczo skutkować stwierdzeniem nieważności zaskarżonej uchwały w części wyznaczonej indywidualnym interesem skarżącego, (por. NSA w wyroku z 25 czerwca 2015 r., sygn. akt II OSK 115/15). Dodatkowo wyjaśnić należy, że Sąd uznał za konieczne wyeliminowanie kwestionowanych zapisów w odniesieniu do całej działki skarżącego (również co do części niezabudowanej) uznając, że jest to konieczne dla czytelności pozostałych zapisów planu.

Sąd uwzględnił również skargę Wojewody Dolnośląskiego podzielając w całości postawione w niej zarzuty i zaprezentowaną argumentację. W szczególności zgodzić się należało, że kwestionowany w skardze § 5 pkt 5 uchwały we fragmencie: „lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące" podjęty został z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu w zakresie sposobu określenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - co przyznaje również organ gminy. W § 5 uchwały zdefiniowano bowiem pojęcia użyte w jej tekście. Wynika z nich, że na gruncie badanej uchwały przeznaczenie terenu przybiera postać przeznaczenia podstawowego

i przeznaczenia dopuszczalnego. Zgodnie pkt 4 przeznaczenie podstawowe (lub funkcja podstawowa) to takie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi. Natomiast przeznaczenie uzupełniające, to przeznaczenie które „uzupełnia" lub „wzbogaca" przeznaczenie podstawowe lub w określonych przypadkach „dominuje" nie powodując zwiększonego negatywnego odziaływania na środowisko i nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym (pkt 5). Z przedstawionych definicji wynika, że przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne stanową odrębne kategorie przeznaczeń, które na danym terenie mogą współistnieć. Tym samym, należy zgodzić się z organem nadzoru, że kwestionowany zapis kreujący w określonych przypadkach (bez jednoznacznych zasad ich wyłaniania) przeznaczenie uzupełniające jako „dominujące" podważa wprowadzone wolą rady rozróżnienie pomiędzy przeznaczeniem podstawowym a uzupełniającym. W istocie bowiem przeznaczenie uzupełniające „dominując" - będzie przeważać na danym terenie, czym wypełni przyjętą w pkt 4 definicję przeznaczenia podstawowego. Za sprzeczne z przyjętym w uchwale rozróżnieniem, pomiędzy przeznaczeniem podstawowym (przeważającym na danym terenie) a przeznaczeniem uzupełniającym (w założeniu mające wzbogać i uzupełniać) należy uznać unormowanie, zgodnie z którym, przeznaczenie uzupełniające - jako dominujące - stanie się przeznaczeniem podstawowym. Trafnie zwraca uwagę strona skarżąca, że taka możliwość, przewidywana i dopuszczona w planie może prowadzić do tego, że na wszystkich terenach na których plan miejscowy dopuszcza przeznaczenie uzupełniające, przeznaczenie to stanie się w efekcie przeznaczeniem podstawowym a przeznaczenie podstawowe będzie je uzupełniać i wzbogacać - stanie się więc przeznaczeniem uzupełniającym. Taki stan faktyczny z jednej strony może doprowadzić do konfliktów sąsiedzkich, których twórca planu winien się w maksymalnym stopniu wystrzegać, a z drugiej mogłoby dojść do tego, że teren będzie zagospodarowany w całości w sposób odmienny od tego, jaki był zamierzony przez organ stanowiący gminy w uchwalonym planie, będącym (o czym trzeba pamiętać) aktem prawa miejscowego. Nie można także pomijać, że zawarcie w planie miejscowym regulacji w zakresie zasad zagospodarowania terenów które są sprzeczne czy też niejasne, skutkować może brakiem możliwości takiego odczytu ustaleń planu, aby stosowanie prawa miejscowego choćby w procesie inwestycyjnym, było skuteczne i pozbawione wątpliwości natury interpretacyjnej. Wątpliwości te w zakresie interpretacji niewątpliwie zwiększa zredagowanie definicji przeznaczenia dopuszczalnego z użyciem

sformułowania „w określonych przypadkach", skoro w przepisach uchwały brak czytelnych kryteriów pozwalających na wyodrębnienie przypadków („określonych") w których przeznaczenie uzupełniające może dominować. Tymczasem jak trafnie podnosi Wojewoda, ustalenia planu miejscowego jako istotne z punktu widzenia kształtowania zagospodarowania terenu i sposobu wykonywania własności, nie powinny budzić wątpliwości co do treści praw i obowiązków.

W konsekwencji stwierdzić należy, że skoro zaskarżone przez Wojewodę ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte gdyby nie naruszono zasad sporządzania planu miejscowego, to doszło do istotnego naruszania zasad sporządzania planu. Za wyeliminowaniem z obrotu prawnego zaskarżonego fragmentu uchwały przemawia także to, że wprowadzenie w akcie prawa miejscowego przepisu którego nieostrość czy też nawet sprzeczność, pozwala na dowolne jego zastosowanie - stanowi istotne uchybienie zasadom stanowienia prawa. Według § 6 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. nr 100, poz. 908), przepisy redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy. Takiego przymiotu zrozumiałości normie określonej w kwestionowanym fragmencie § 5 ust. 1 pkt 5 uchwały, po odniesieniu do § 3 ust. 1 pkt 4 oraz pkt 5 w pozostałym (niezaskarżonym) zakresie, nie można przypisać. Wprowadzenie takich zapisów stanowi zatem istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i godzi w zasadę poprawnej (przyzwoitej) legislacji, stanowiącej element reguły demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP).

Z przedstawionych względów Sąd orzekł zatem jak w II sentencji wyroku.

Orzeczenia zawarte w pkt III i IV swoje wsparcie znalazły w art. 200 u.p.p.s.a.

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
SPECJALISTA
Izabela Szczerbińska