DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 lipca 2019 r.

Poz. 4730

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2019-07-31 11:24:06

UCHWAŁA NR VIII/57/2019
RADY GMINY RUDNA

z dnia 25 lipca 2019 r.

w sprawie zmiany i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. 2018 poz. 994, 1000, 1349), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVII/267/2014 Rady Gminy Rudna z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna oraz uchwałą nr XXI/201/2017 Rady Gminy Rudna z dnia 27 lutego 2017 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXVII/267/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna, a także uchwałą nr XXIII/215/2017 Rady Gminy Rudna z dnia 21 czerwca 2017 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXVII/267/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna

Rada Gminy Rudna
po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudna" przyjętego uchwałą
nr XV/132/2016 Rady Gminy Rudna z dnia 16 maja 2016,
uchwala: zmianę i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna, obejmujący teren o powierzchni 896,42 ha, zwany dalej „planem".

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z uchwałą nr XXVII/267/2014 Rady Gminy Rudna z dnia 18 czerwca 2014 r., przystąpiono do sporządzenia zmiany i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna, która została zmieniona uchwałą nr XXI/201/2017 Rady Gminy Rudna z dnia 27 lutego 2017 roku oraz uchwałą nr XXIII/215/2017 Rady Gminy Rudna z dnia 21 czerwca 2017 roku, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy Rudna.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący integralną część planu;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **materiałach tradycyjnych** - należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak cegła, kamień, drewno;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe dopuszczone położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki;

3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie frontowej ściany budynku od strony terenów publicznych;

4) **ogniwach fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć element półprzewodnikowy, w którym następuje przemiana energii promieniowania słonecznego (światła) w energię elektryczną;

5) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć zespół ogniw fotowoltaicznych;

6) **polepszenie warunków zagospodarowania** – należy przez to rozumieć zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg;

7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw niż Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Gminy Rudna;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

9) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego, ale znajdujące się w wolnej przestrzeni lub stanowiące wyposażenie wytyczonego szlaku dla celów prozdrowotnych np. ścieżki zdrowia, skateparki;

10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;

11) **usługach użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, kościołów, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;

12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

13) **wielkopowierzchniowych obiektach handlowych** - należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2, w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa;

14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, o minimalnej szerokości 5 m i docelowej wysokości minimum 3,0 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3. ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego, wraz z liczbą porządkową;

6) miejsce pamięci narodowej (obelisk);

7) zabytek archeologiczny o powierzchni powyżej 0,5 ha ujęty w ewidencji zabytków wraz z numerem stanowiska;

8) zabytek archeologiczny o powierzchni powyżej 0,01 ha do 0,5 ha ujęty w ewidencji zabytków wraz z numerem stanowiska;

9) zabytek archeologiczny o nieokreślonej powierzchni ujęty w ewidencji zabytków wraz z numerem stanowiska;

10) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsama z "zespołem miejskim" - wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.11.1956 r. pod numerem A/2681/380;

11) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, tożsama z granicami historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

12) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

13) granica strefy „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej;

14) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

15) granica pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

16) granica pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

17) strefy ochronne od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

18) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2.MN1, 5.MN1, 6.MN1, 2.MN2 - 10.MN2, 12.MN2 - 21.MN2, a1.MN2, b1.MN1, b3.MN1- b5.MN1, b11.MN2**;

19) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej **1.MN/U1, 4.MN/U1, 1.MN/U2, 4.MN/U2, 7.MN/U2 - 9.MN/U2, 11.MN/U2, 12.MN/U2, 13.MN/U2, a5.MN/U1, a7.MN/U1, b2.MN/U1, b3.MN/U1, b6.MN/U1, b1.MN/U2 - b4.MN/U2, b10.MN/U2**;

20) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **1.MW/U, 7.MW/U - 10.MW/U, 12.MW/U, 18.MW/U - 20.MW/U, 27.MW/U, 28.MW/U, a2.MW/U - a7.MW/U, a13.MW/U - a18.MW/U, a20.MW/U, a21.MW/U, a23.MW/U, a24.MW/U, a26.MW/U, b1.MW/U, b11.MW/U - b13.MW/U, b22.MW/U, b25.MW/U, b26.MW/U**;

21) tereny usług **1.U, 3.U, 5.U, 6.U, a4.U**;

22) tereny usług oświaty **b1.UO, b2.UO**;

23) tereny usług publicznych **2.UP, 4.UP, a1.UP, a3.UP, a7.UP, b5.UP, b6.UP**;

24) tereny usług sakralnych **a1.UK, a2.UK**;

25) tereny usług sportu i rekreacji **b1.US, 2.US – 4.US**;

26) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej **1.P/U, 2.P/U, 4.P/U – 14.P/U, a3.P/U, b15.P/U, 16.P/U, 17.P/U**;

27) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych **1.PG, 2.PG**;

28) teren elektrowni słonecznych **ES**;

29) teren zrekultywowanego składowiska odpadów **OR**;

30) tereny rolnicze **1.R, 3.R – 40.R**;

31) tereny zieleni parkowej **1.ZP – 12.ZP**;

32) tereny lasów **1.ZL – 27.ZL**;

33) tereny cmentarzy **1.ZC, 2.ZC**;

34) tereny zieleni **1.Z - 4.Z**;

35) tereny wód powierzchniowych śródlądowych **1.WS – 25.WS**;

36) tereny zamknięte kolei **1.KK, 2.KK**;

37) tereny parkingów **1.KP – 6.KP**;

38) teren drogi publicznej klasy głównej **KDG**;

39) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej **1.KDZ – 8.KDZ**;

40) tereny dróg publicznych klasy lokalnej **1.KDL – 7.KDL**;

41) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **1.KDD – 33.KDD**;

42) tereny dróg wewnętrznych **1.KDW – 30.KDW**;

43) tereny infrastruktury technicznej – urządzeń i sieci wodociągowej **1.IW, 2.IW**;

44) tereny infrastruktury technicznej – urządzeń i sieci kanalizacyjnej **1.IK, 2.IK**.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:

1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, wraz z numerem rejestrowym;

2) granica terenu górniczego Lubin-Małomice;

3) granica złoża udokumentowanego rudy miedzi (Retków);

4) granica złoża udokumentowanego kruszywa naturalnego (Gwizdanów);

5) strefa zagrożenia zalaniem w wyniku awarii OUOW „Żelazny Most 2”;

6) granica ograniczonego użytkowania od cmentarza – 50 m;

7) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;

8) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

9) wnętrzowa stacja trafo;

10) magistralna sieć wodociągowa;

11) maszt telekomunikacyjny;

12) proponowany podział na działki budowlane.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 5. 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) zachowanie istniejącej zabudowy kubaturowej z możliwością jej remontów;

2) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

4) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej oraz sieci dystrybucyjnych, możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach, na których dopuszcza się zainwestowanie za wyjątkiem terenów rolnych i leśnych, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy, za wyjątkiem terenów leżących w strefach "A" i "B" ochrony konserwatorskiej oraz "K" ochrony krajobrazu kulturowego, na których zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i przekaźnikowych, zainstalowanych na masztach i wieżach antenowych;

5) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;

6) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki z wyjątkiem strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 1;

7) dla ogrodzeń:

a) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m od strony dróg i terenów publicznych,

b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

8) dla garaży i budynków gospodarczych wolno stojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:

a) maksymalną wysokość 6 m,

b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;

8) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej;

9) w zakresie lokalizacji reklam:

a) dla strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się:

- zakaz umieszczania na elewacji budynków i ogrodzeniach transparentów, flag reklamowych i billboardów,
- zakaz umieszczania reklam na szybach okiennych od wewnątrz i na zewnątrz, a także na drzwiach zewnętrznych,
- po wewnętrznej stronie okien i witryn możliwość umieszczania menu lokali gastronomicznych, informacji o wydarzeniach kulturalnych oraz przestrzennych kompozycji wraz z towarem wystawionym w witrynie lub oknie,
- zakaz umieszczania na budynkach napisów z przestrzennych podświetlanych liter blokowych o grubości liter przekraczającej 3,00 cm oraz zakaz umieszczania tablic, semaforów i kasetonów o mocnym świetle i ostrych barwach,
- możliwość umieszczania na budynkach napisów wykonanych z liter przestrzennych o grubości do maksymalnie 3,00 cm, w stonowanych, niejaskrawych kolorach,
- możliwość umieszczania na budynkach napisów wykonanych z cienkich rurek neonowych o przekroju koła,
- zakaz umieszczania reklam i szyldów o intensywnych kolorach, takich jak: czerwony, żółty, zielony, niebieski, pomarańczowy, fioletowy itp. oraz zestawień kontrastujących, z wyjątkiem tablic administracji publicznej,
- zakaz umieszczania na szyldzie informacji innych niż: nazwa firmy lub instytucji, logo, adres, numer telefonu, adres poczty elektronicznej, adres strony internetowej, godziny otwarcia,
- możliwość lokalizacji kiosków z prasą i ogródków gastronomicznych,
- zakaz stosowania przekryć ogródków gastronomicznych innych niż: parasole i markizy w jednolitym kolorze ecru, dopuszcza się kolorowe znaki firmowe i napisy na parasolach i markizach jedynie na elementach zwisających;

b) możliwość realizacji szyldów i tablic reklamowych, dla których obowiązują zapisy punktu 9 litera a):

- o powierzchni reklamowej nie większej niż 1,2 m^2 w granicach jednej działki budowlanej dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

- o powierzchni reklamowej nie większej niż 1,8 m^2 w granicach jednej działki budowlanej dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- na elewacji budynku do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją tylko w przypadku gdy reklamowana działalność prowadzona jest w tym budynku,
- jako wolno stojące nośniki reklamowe;

c) możliwość realizacji obiektów służących informacji o obiektach historycznych oraz informacji turystycznej;

d) możliwość realizacji tablic umieszczonych na ozdobnych wysięgnikach, montowanych prostopadle do powierzchni elewacji;

e) dopuszcza się montaż napisów na elewacjach - nazw lokali usługowych w budynku, z liter przestrzennych;

f) dopuszcza się malowanie nazw lokali usługowych bezpośrednio na elewacjach literami stylizowanymi, w ciemnym, stonowanym, nie jaskrawym kolorze, dopasowanym do koloru elewacji;

g) dopuszcza się montaż wolno stojących nośników reklamowych na posesjach, gdzie prowadzona jest reklamowana działalność, o wymiarach tablicy max. 80x140 cm, przy czym wysokość nośnika nie może być większa niż wysokość pierwszej kondygnacji budynku;

h) zakaz realizacji szyldów i tablic reklamowych:

- przysłaniających elementy dekoracyjne elewacji budynków,
- wielkopowierzchniowych reklam zasłaniających elewacje lub ich części,
- w ciągach szpalerów drzew, na drzewach w pasie drogowym,
- na ogrodzeniach,
- wyższych niż 12 m licząc od powierzchni terenu do ich najwyższego punktu z wyjątkiem obszaru strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują zapisy punktu 9 litera a) tiret drugie.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów:

1) infrastruktury z zakresu łączności;

2) zabytkowych, których forma historyczna przekraczała określoną maksymalną wysokość.

§ 6. 1. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych, podziemnej eksploatacji złóż rud miedzi oraz inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie ochrony gleby ustala się:

1) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2) zakaz zasypywania naturalnych cieków wodnych oraz naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych mających wpływ na małą i dużą retencję wodną.

3. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

1) **MN1, MN2, aMN2, bMN1, bMN2** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **MN/U1, MN/U2, aMN/U1, bMN/U1, bMN/U2, MW/U, aMW/U, bMW/U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) **US, bUS** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów przyległych do terenów kolejowych zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony krajobrazu** ustala się:

1) nakaz utrzymania charakteru krajobrazu terenów położonych w granicach objętych niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały, zawartymi w rozdziale 3;

2) dla terenów zabudowy ustala się sposoby zagospodarowania, użytkowania oraz zabudowy terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały, zawartymi w rozdziale 3;

3) w zagospodarowaniu terenów objętych planem nakazuje się zapewnić szczególną dbałość o rozwiązania architektoniczne wpływające na kształtowanie krajobrazu kulturowego.

§ 8. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

1) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych i postępowania zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, która jest tożsama z granicami historycznego układu ruralistycznego;

4) strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, zgodnie z rysunkiem planu;

5) stanowiska archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu;

6) strefę „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu;

7) strefę „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się:

1) zachowanie historycznej linii zabudowy;

2) przy parcelacji gruntu nakaz uzgodnienia projektu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;

3) nakaz kształtowania zabudowy wg gabarytów budynków, kształtów dachów, dyspozycji elewacji zabudowy historycznej;

4) możliwość sytuowania budynków i budowli gospodarczych jedynie na zapleczu zabudowy usytuowanej wzdłuż ciągów ulic;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość nowej zabudowy 13 m, z wyjątkiem budynków i budowli gospodarczych, w tym garaży, wiat, altan,

b) dachy dwuspadowe lub naczółkowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 38° do 45°,

c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym,

d) w przypadku zabudowy uzupełniającej, nakazuje się nawiązać kształtem dachu do historycznej, zabytkowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie,

e) elewacje tynkowane,

f) zakaz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła (tzw. kolumn), dopuszcza się filary o przekroju prostokąta lub kwadratu,

g) zakaz stosowania facjat lub lukarn o falistych formach (w kształcie wycinka elipsy lub koła), dopuszcza się małe okienka typu „powieki",

h) zakaz stosowania wieżyczek lub baszt,

i) zakaz stosowania ukośnych przypór,

j) zakaz stosowania sidingu na elewacjach,

k) zakaz stosowania okładzin na elewacjach z „rustykalnych” płytek kamiennych i tynku mozaikowego, płytek ceramicznych z wyjątkiem elewacyjnych płytek klinkierowych, szlifowanego granitu,

l) zakaz sytuowania budynków z nieotynkowanych bali drewnianych,

m) zakaz montażu okien bez podziałów - nie dotyczy to witryn lokali usługowych na parterze, zakaz stosowania cienkich szprosów umieszczonych między szybami,

n) kolorystyka elewacji: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach bieli, beżu, piaskowego, rozbielonego ciepłego szarego i oliwkowego, jasnego ugru,

o) zakaz sytuowania budynków z blachy;

6) zasady kształtowania zabudowy dla budynków i budowli gospodarczych, w tym garaży, wiat, altan:

a) budynki parterowe o maksymalnej wysokości 6 m,

b) dachy dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną lub betonową,

c) dopuszcza się dachy pulpitowe, kryte papą w kolorze szarym lub grafitowym albo blachą walcowaną w kolorze naturalnym szarym lub grafitowym.

3. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się:

1) możliwość realizacji nowych obiektów z zastrzeżeniem dostosowania gabarytów i wysokości do skali obiektów zabytkowych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość nowej zabudowy 10 m, z wyjątkiem budynków i budowli gospodarczych, w tym garaży, wiat, altan, oraz z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **b1.UO, b2.UO, b2.P/U, b15.P/U** dla których dopuszcza się maksymalną wysokość nowej zabudowy 12 m,

b) dachy dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia połaci od 37° do 45°, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **b1.US, b1.UO, b2.UO, b2.P/U, b3.P/U, b15.P/U, b5.UP** dla których dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°,

c) dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 37° do 45° lub mansardowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 80°,

d) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się dachy mansardowe o kątach nachylenia połaci od 10° do 80°,

e) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub betonową lub blachodachówką w kolorze ceglastym,

f) elewacje tynkowane,

g) zakaz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła (tzw. kolumn); dopuszcza się filary o przekroju prostokąta lub kwadratu,

h) zakaz stosowania wieżyczek lub baszt,

i) zakaz stosowania ukośnych przypór,

j) zakaz stosowania sidingu na elewacjach,

k) zakaz stosowania okładzin na elewacjach z „rustykalnych” płytek kamiennych i tynku mozaikowego, płytek ceramicznych, szlifowanego granitu,

l) zakaz sytuowania budynków z nieotynkowanych bali drewnianych,

m) kolorystyka elewacji: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach bieli, beżu, piaskowego, rozbielonego, ciepłego szarego i oliwkowego.

3) dla budynków i budowli gospodarczych, w tym garaży, wiat, altan:

a) budynki parterowe o maksymalnej wysokości 6 m,

b) dachy dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze ceglastym,

c) dopuszcza się dachy pulpitowe, kryte papą w kolorze szarym lub grafitowym albo blachą walcowaną lub blachodachówką w kolorze naturalnym szarym lub grafitowym.

4. Dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego ustala się:

1) nakaz zachowania historycznych granic, kompozycji zabudowy i zachowanych elementów historycznego urządzenia terenu;

2) przy budowie, rozbudowie i nadbudowie nakaz stosowania materiałów tradycyjnych;

3) zakaz sytuowania dominant, jak np. wież telefonii i bezprzewodowego internetu, wiatraków, słupów sieci elektrycznej.

5. Dla strefy „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Dla strefy „OW” obserwacji archeologicznej ustala się:

1) inwestycje wymagające prac ziemnych na terenie występowania stanowisk archeologicznych należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym również w zakresie wykonania archeologicznych badań wyprzedzających;

2) wszystkie prace ziemne i zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

7. Dla stanowisk archeologicznych ustala się, że inwestycje wymagające prac ziemnych na terenie występowania stanowisk archeologicznych należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym również w zakresie wykonania archeologicznych badań wyprzedzających;

8. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:

1) zespół miejski - wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.11.1956 r. pod numerem A/2681/380;

2) kościół prawosławny pw. Św. Katarzyny - wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 04.07.1964 r. pod numerem A/2387/1115;

3) kościół parafialny pw. Św. Trójcy - wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 17.07.1992 r. pod numerem A/2388/974/L.

9. Ustala się ochronę obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków objętych ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego:

1) Budynek mieszkalny (l. 60-te XIX w.), ul. Cicha 1;

2) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), ul. Cicha 10;

3) Plebania, ob. budynek mieszkalny (ok. 1830 r.), ul. Cicha 12;

4) Młyn z budynkiem gospodarczym (XIX/XX w.), ul. Cicha 14;

5) "Młyn II z częścią mieszkalną, ob. budynek mieszkalny" (XIX/XX w.), ul. Cicha 14;

6) Dróżniczówka, ob. budynek mieszkalny (pocz. XX w.), ul. Kolejowa 6;

7) Budynek mieszkalny z usługowym przyziemiem (ob. nieużytkowanym) (2 poł. XIX w.), ul. Cicha 2;

8) Budynek mieszkalny (l. 60-te XIX w.), ul. Cicha 4;

9) Budynek mieszkalny z częściowo użytkowym przyziemiem (poł. XIX w.), ul. Cicha 6;

10) Budynek mieszkalny (l. 60-te XIX w.), ul. Cicha 8;

11) "Folwark – stodoła z lamusem, ob. budynek gospodarczy" (poł. XIX w.), ul. Dworska;

12) Folwark – budynek mieszkalny (XIX/XX w.), ul. Dworska 10;

13) "Folwark – dom zarządcy, ob. budynek mieszkalny" (poł. XIX w.), ul. Dworska 2;

14) "Folwark – budynek gospodarczy, ob. budynek mieszkalny" (2 poł. XIX w.), ul. Dworska 4;

15) "Folwark – budynek gospodarczy, ob. budynek mieszkalny" (2 poł. XIX w.), ul. Dworska 6;

16) Folwark – budynek mieszkalny (2 poł. XIX w., pocz. XX w.), ul. Dworska 6-8;

17) Budynek mieszkalny (XIX/XX w.), ul. Głogowska 1;

18) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), ul. Głogowska 10;

19) Budynek mieszkalny (XIX/XX w.), ul. Głogowska 12;

20) Budynek mieszkalny (pocz. XX w.), ul. Głogowska 14;

21) Budynek mieszkalny (pocz. XX w.), ul. Głogowska 16;

22) Budynek mieszkalny (pocz. XX w.), ul. Głogowska 18;

23) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w., pocz. XX w.), ul. Głogowska 2;

24) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), ul. Głogowska 20;

25) Toalety p/dworcu kolejowym oraz budynek gospodarczy p/dróżniczówce, ob. budynek gospodarczy (pocz. XX w.), ul. Kolejowa 6;

26) Budynek mieszkalny (1 poł. XIX w.), ul. Głogowska 24;

27) Budynek mieszkalny (l. 70-te XIX w.), ul. Głogowska 26;

28) Budynek mieszkalny (XIX/XX w.), ul. Głogowska 28-28A;

29) Budynek mieszkalny (l. 60-te XIX w.), ul. Głogowska 4;

30) Budynek mieszkalny (l. 60-te XIX w.), ul. Głogowska 6;

31) Budynek mieszkalny (l. 60-te XIX w.), ul. Głogowska 8;

32) Budynek mieszkalny (l. 20-30-te XX w.), ul. Głucha 1;

33) "Budynek mieszkalny z częściowo użytkowym przyziemiem" (l. 60-te XIX w.), ul. św. Katarzyny 1;

34) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), ul. św. Katarzyny 11;

35) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), ul. św. Katarzyny 13;

36) Budynek mieszkalny (poł. XIX w.), ul. św. Katarzyny 15;

37) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), ul. św. Katarzyny 17;

38) Budynek mieszkalny (XIX/XX w.), ul. św. Katarzyny 19

39) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w., l. 30-te XX w.), ul. św. Katarzyny 2;

40) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w., pocz. XX w.), ul. św. Katarzyny 5;

41) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), ul. św. Katarzyny 7;

42) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w., pocz. XX w.), ul. św. Katarzyny 9;

43) "Dworzec kolejowy, ob. budynek stacji kolejowej i komisariat policji" (1901 r., odbudowany l.2010-2011), ul. Kolejowa;

44) "Budynek mieszkalno-gospodarczy, ob. budynek mieszkalny" (ok. 1920 r.), ul. Kolejowa 1;

45) Budynek mieszkalny (ok. 1920 r.), ul. Kolejowa 3;

46) Budynek mieszkalny (ok. 1920 r.), ul. Kolejowa 4;

47) "Willa, ob. budynek szkoły (Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych)" (ok. 1920 r., poł. XX w.), ul. Kolejowa 5;

48) "Pastorówka, ob. probostwo kościoła prawosławnego" (2 poł. XIX w. (przed 1878 r.) pl. Kościelny 3;

49) Budynek mieszkalny (k. XIX w.), pl. Kościelny 5;
50) Budynek mieszkalny (k. XIX w.), pl. Kościelny 6;
51) Budynek gospodarczy (poł. XIX w.), pl. Kościelny 7;
52) Budynek mieszkalny (l. 60-te XIX w.), pl. Kościelny 7;
53) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Krańcowa 10-12;
54) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Krańcowa 1-3;
55) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Krańcowa 14-16;
56) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Krańcowa 2-4;
57) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Krańcowa 5-7;
58) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Krańcowa 6-8;
59) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Krańcowa 9-11;
60) Budynek mieszkalny (II poł. XIX w.), ul. Krochmalna 1;
61) Budynek mieszkalny (pocz. XX w.), ul. Krochmalna 3;
62) Budynek mieszkalny (poł. XIX w.), ul. 1 Maja 1;
63) Budynek gospodarczy (poł. XIX w.), ul. 1 Maja 1;
64) Budynek mieszkalny (ok. 1890 r.), ul. 1 Maja 2;
65) Budynek administracyjno-mieszkalny p/tartaku (?), ob. budynek przedszkola (ok. 1870 r.), ul. 1 Maja 3;
66) Budynek mieszkalny (I poł. XIX w.), ul. Parkowa 5;
67) Budynek mieszkalny (XIX/XX w.), ul. Parkowa 9;
68) Budynek mieszkalny (XIX/XX w.), ul. Piaskowa 1;
69) Budynek mieszkalny (k. XIX w.), Piaskowa 6;
70) Budynek mieszkalny (k. XIX w.), ul. Piaskowa 8;
71) Budynek mieszkalny (II poł. XIX w.), ul. Polkowicka 11;
72) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Polkowicka 15;
73) Budynek mieszkalny (k. XIX w.), ul. Polkowicka 16;
74) Budynek mieszkalny (I poł. XIX w., XX w.), ul. Polkowicka 17;
75) Budynek mieszkalny (I poł. XIX w.), ul. Polkowicka 2;
76) Budynek mieszkalny z częściowo użytkowym przyziemiem (poł. XIX w.), ul. Polkowicka 3;
77) Budynek mieszkalny (II poł. XIX w.), ul. Polkowicka 4;
78) Budynek mieszkalny (k. XIX w.), ul. Polkowicka 5;
79) Budynek mieszkalny (II poł. XIX w.), ul. Polkowicka 6;
80) Budynek mieszkalny (l. 30-40-te XX w.), ul. Polkowicka 7;
81) Budynek mieszkalny (II poł. XIX w.), ul. Polkowicka 8;
82) Mur ogrodzeniowy z bramą cmentarną (XIX w.), ul. Polkowicka (dz. 325);
83) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Polna 10;
84) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Polna 12;
85) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Polna 14;
86) Budynek mieszkalny (l. 30-te XX w.), ul. Polna 16;

87) Budynek inwentarski, ob. budynek gospodarczy (ok. 1880 r.), ul. Polna 4;

88) Budynek mieszkalny (ok. 1870 r.), ul. Polna 4;

89) Budynek mieszkalny (XIX/XX w.), ul. Ścinawska 1;

90) Kuźnia, ob. budynek mieszkalny (poł. XIX w.), ul. Ścinawska 10;

91) Budynek mieszkalny (poł. XIX w.), ul. Ścinawska 11;

92) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), ul. Ścinawska 12;

93) Budynek mieszkalny (poł. XIX w.), ul. Ścinawska 14;

94) Budynek administracyjno-mieszkalny (?), ob. budynek poczty Filia Urzędu Pocztowego Lubin 9 (l. 20-te XX w.), ul. Ścinawska 16;

95) Budynek mieszkalny (k. XIX w.), ul. Ścinawska 17;

96) Budynek mieszkalny, ob. siedziba Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ok. 1920 r.), ul. Ścinawska 19;

97) Budynek mieszkalny (XIX/XX w., rozbudowa 2 poł. XX w.), ul. Ścinawska 3;

98) Budynek mieszkalny (k. XIX w.), ul. Ścinawska 4;

99) Budynek mieszkalny (poł. XIX w.), ul. Ścinawska 5;

100) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), ul. Ścinawska 6;

101) Budynek mieszkalny (poł. XIX w.), ul. Ścinawska 7;

102) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), ul. Ścinawska 8;

103) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), ul. Ścinawska 9;

104) Budynek mieszkalny z częścią gospodarczą (k. XIX w.), ul. Wesoła 5;

105) Zagroda – budynek gospodarczy II (XIX/XX w.), ul. Wincentego Witosa 12;

106) Zagroda - budynek gospodarczy I (XIX/XX w.), ul. Wincentego Witosa 12;

107) Budynek mieszkalny (pocz. XIX w., l. 60-te XIX w.), pl. Zwycięstwa 1;

108) Budynek mieszkalny z usługowym parterem (pocz. XIX w., l. 60-te XIX w.), pl. Zwycięstwa 10;

109) Budynek mieszkalny z usługowym parterem (pocz. XIX w., l. 60-te XIX w.), pl. Zwycięstwa 12;

110) Budynek mieszkalny (pocz. XIX w., l. 60-te XIX w.), pl. Zwycięstwa 13;

111) Budynek mieszkalny z usługowym parterem (poł. XIX w.), pl. Zwycięstwa 14;

112) Budynek mieszkalny z usługowym parterem (pocz. XIX w., l. 60-te XIX w.), pl. Zwycięstwa 2;

113) Budynek mieszkalny z usługowym parterem (pocz. XIX w., l. 60-te XIX w.), pl. Zwycięstwa 3;

114) Budynek mieszkalny, ob. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej (pocz. XIX w., l. 60-te XIX w., po 1945 r.), pl. Zwycięstwa 5;

115) Budynek mieszkalny (2 poł. XIX w.), pl. Zwycięstwa 7;

116) Budynek mieszkalny z usługowym parterem (pocz. XIX w., l. 60-te XIX w.), pl. Zwycięstwa 8;

117) Budynek mieszkalny z usługowym parterem (pocz. XIX w., l. 60-te XIX w.), pl. Zwycięstwa 9;

118) Cmentarz symultaniczny, ob. teren urządzony parkowo (ok. 1600 r.), zlikwidowany 1967 r. ul. Polkowicka dz. 325;

119) Cmentarz katolicki, ob. cmentarz komunalny (1 poł. XIX w.), ul. Ścinawska dz. 561;

120) Historyczny układ ruralistyczny (XIX w., 1ćw. XX w.);

121) Strefa obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce (średniowiecze, okres nowożytny/ślad osadniczy);

122) Budynek mieszkalny, pl. Zwycięstwa 9a.

10. Ustala się ochronę miejsca pamięci narodowej – obelisk z tablicą o treści „W 40-tą rocznicę wyzwolenia Rudnej 1945-1985”.

11. Ustala się ochronę następujących zabytków archeologicznych, ujawnionych na rysunku planu:

1) nr stanowiska: 4/4, nr obszaru AZP: 71-21;

2) nr stanowiska: 21/21, nr obszaru AZP: 71-21;

3) nr stanowiska: 18/18, nr obszaru AZP: 71-21;

4) nr stanowiska: 17/17, nr obszaru AZP: 71-21;

5) nr stanowiska: 5/5, nr obszaru AZP: 71-21;

6) nr stanowiska: 20/20, nr obszaru AZP: 71-21;

7) nr stanowiska: 3/3, nr obszaru AZP: 71-21;

8) nr stanowiska: 16/16, nr obszaru AZP: 71-21;

9) nr stanowiska: 19/19, nr obszaru AZP: 71-21;

10) nr stanowiska: 15/15, nr obszaru AZP: 71-21;

11) nr stanowiska: 6/6, nr obszaru AZP: 71-21;

12) nr stanowiska: 9/9, nr obszaru AZP: 71-21;

13) nr stanowiska: 7/7, nr obszaru AZP: 71-21;

14) nr stanowiska: 22/69, nr obszaru AZP: 71-21;

15) nr stanowiska: 2/2, nr obszaru AZP: 71-21;

16) nr stanowiska: 8/8, nr obszaru AZP: 71-21;

17) nr stanowiska: 2/23, nr obszaru AZP: 71-21.

12. Dla zabytków archeologicznych przedstawionych w ust. 10, ustala się ochronę konserwatorską polegającą na prowadzeniu prac ziemnych z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

13. Wszelkie działania przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków tj. kościele pw. Św. Katarzyny, kościele pw. Św Trójcy oraz zabytkowym zespole miejskim należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

14. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

1) możliwość prac restauratorskich

2) zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych;

3) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych podczas remontu i przebudowy obiektów zabytkowych;

4) nakaz zachowania:

a) gabarytów bryły budynku,

b) kształtu i materiału sposobu pokrycia dachu,

c) lukarn, facjat, okien powiekowych;

d) zakaz docieplania budynków od zewnątrz, z wyjątkiem całkowicie gładkich elewacji, nie posiadających żadnych historycznych, oryginalnych elementów dekoracyjnych, jak: obramienia okienne i drzwiowe, wysunięte parapety, gzymsy, boniowanie, lizeny, pasy, ramy, pilastry, ornamenty, płyciny, okładziny elewacji;

5) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na eksponowanych elewacjach, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody antenowe, przewody dymowe i wentylacyjne;

6) dla przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacji, nakaz ich obudowania, otynkowania i pomalowania na kolor elewacji lub pomalowania na kolor elewacji;

7) możliwość montażu na zewnątrz budynków przewodów dymowych i wentylacyjnych jedynie w przypadku, gdy nie ma możliwości wykorzystania istniejących przewodów kominowych;

8) nakaz zachowania kształtu, wielkości i podziałów okiennych oraz wymiarów poszczególnych listew zgodnie z oknami oryginalnymi;

9) nakaz zachowania oryginalnej historycznej, zabytkowej stolarki drzwiowej zewnętrznej w eksponowanych elewacjach a w przypadku jej braku, nowe drzwi powinny nawiązywać materiałem i wzornictwem do zachowanych w budynkach zabytkowych w Rudnej.

§ 9. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

1) realizację oświetlania i obiektów małej architektury w oparciu o spójne gabaryty i kolorystykę;

2) tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: **KDG, KDZ, KDL, KDD**, jako obszary przeznaczone do realizacji celu publicznego.

2. W przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego ustala się nakaz uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 10. 1. W zakresie **stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW** ustala się:

1) strefy ochronne od elektrowni słonecznych, które zawierają się w granicach terenu oznaczonego symbolem **ES**;

2) w obszarach stref o których mowa w pkt 1, zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi;

2. Oddziaływanie elektrowni słonecznych, o których mowa w ust. 1, nie może wykraczać poza wyznaczone strefy ochronne.

§ 11. 1. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** ujawnia się:

1) granicę terenu górniczego Lubin-Małomice;

2) granicę złoża udokumentowanego rudy miedzi (Retków);

3) granicę złoża udokumentowanego kruszywa naturalnego (Gwizdanów);

4) strefę zagrożenia zalaniem w wyniku awarii OUOW „Żelazny Most 2”;

5) granicę ograniczonego użytkowania od cmentarza – 50 m;

6) granicę pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

7) granicę pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Na obszarze planu występuje inwestycja celu publicznego o znaczeniu krajowym (przyjęta w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020, przyjętym uchwałą nr XLVIII/1622/14 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r. i opublikowana w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 22 maja 2014 r. poz. 2448): zadanie pn. „Modernizacja linii CE59 na odcinkach Wrocław-Zielona Góra-Szczecin, Kędzierzyn Koźle-Chałupki oraz Wrocław-Międzylesie ujęte w Zestawieniu inwestycji zawartych w Master Planie Dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 roku.”.

3. Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego.

4. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

5. Na obszarze planu nie występują obiekty związane z Obroną Cywilną.

6. Na obszarze planu nie występują obszary górnicze.

7. Na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

8. Na obszarze terenu górniczego ustala się:

1) zagospodarowanie odpadów z flotacji rud miedzi, mas ziemnych i skalnych powstających podczas prowadzenia działalności wydobywczej w sposób niestwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) sposób zagospodarowania odpadów z flotacji, mas ziemnych i skalnych polegający na:

a) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej,

b) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z zawałem stropu, podsadzki hydraulicznej, podsadzki suchej i innych,

c) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,

d) do likwidacji zbędnych wyrobisk,

e) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych,

f) do utwardzenia dróg na dole kopalni, wykorzystanie przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, nieeksploatowanych części wyrobisk.

§ 12. 1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, ustala się, w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolno stojącej 800 m^2,

- bliźniaczej 600 m^2,

- szeregowej 300 m^2

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- wolno stojącej 1100 m^2,

- bliźniaczej 800 m^2,

- szeregowej 500 m^2;

c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1600 m^2;

d) zabudowy usługowej 1000 m^2;

2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolno stojącej 26 m,

- bliźniaczej 16 m,

- szeregowej 8 m;

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- wolno stojącej 26 m,

- bliźniaczej 16 m,

- szeregowej 8 m;

c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 30 m;

d) zabudowy usługowej 20 m.

2. Przy podziale nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasadę podziału prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:

1) nie więcej niż 10°;

2) w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

3. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

4. Parametry działek ustalone w ust. 1 i 2 nie dotyczą podziałów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. W zakresie **minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych** ustala się:

1) zakaz wydzielania działek budowlanych bez zapewnienia dojazdu z dróg publicznych lub wewnętrznych, z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielana działka bez dostępu do drogi publicznej będzie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, która posiada dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;

2) zakaz wydzielania działek zabudowanych, które nie spełniają parametrów wynikających z ustaleń szczegółowych w zakresie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i powierzchni terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się odstępstwo wyłącznie na mocy przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Wielkości nowo wydzielonych działek zgodnie z parametrami przedstawionymi w zapisach szczegółowych uchwały.

3. Dla infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w celu regulacji granic oraz polepszenia warunków zagospodarowania dla przyległej nieruchomości.

§ 14. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się:

1) nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych;

2) zakaz zabudowy i grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 10 m od cieków wodnych;

3) zakaz zabudowy w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, po 15 m w każdą stronę licząc od skrajnych przewodów;

4) zakaz zabudowy w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, po 10 m w każdą stronę licząc od skrajnych przewodów;

5) w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania wokół cmentarzy – 50 m nakaz uwzględniania przepisów odrębnych określających, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;

6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

7) na terenach P/U nakaz oddzielenia pasem zieleni izolacyjnej usług nie zaliczonych do nieuciążliwych i produkcji, od terenów zabudowy mieszkaniowej;

8) zakaz realizacji masztów w odległości od terenów kolei mniejszej niż wynosi ich planowana wysokość;

9) zakaz nowych nasadzeń drzew w odległości od terenów kolei mniejszej niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość, nie mniejszej jednak niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego;

10) dla terenów położonych wzdłuż terenów kolei, nakaz zastosowania rozwiązań oświetlenia, które nie będzie powodować oślepiania maszynistów prowadzących pociągi;

11) na projektowanych drogach przebiegających w sąsiedztwie linii kolejowych lub krzyżujących się z torami kolejowymi, zakaz instalowania świateł o kolorach stosowanych w sygnalizacji kolejowej w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii;

12) zakaz lokalizacji ścieżek rowerowych i alei spacerowych w bezpośrednim sąsiedztwie zelektryfikowanej linii kolejowej;

13) zakaz realizowania reklam na kolejowych obiektach inżynieryjnych i wiaduktach drogowych przebiegających na torami kolejowymi, oraz przy przejazdach kolejowo-drogowych;

14) możliwość realizacji reklam wraz z ich oświetleniem przy drogach usytuowanych wzdłuż i w sąsiedztwie linii kolejowych wyłącznie w sposób nie oślepiający maszynistów prowadzących pociągi, oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi lokalizacji budowli przy liniach kolejowych;

15) zakaz realizacji otwartych boisk sportowych i terenów dla gier ruchomych oraz placów zabaw w bezpośrednim sąsiedztwie zelektryfikowanych linii kolejowych;

16) możliwość realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych w kubaturach zamkniętych w sąsiedztwie linii kolejowych;

17) w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach na terenie górniczym „Lubin-Małomice” należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej;

18) dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych na terenie górniczym „Lubin-Małomice” należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego.

§ 15. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym systemem infrastruktury technicznej;

2) projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

3) możliwość rozbudowy istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej;

4) możliwość napraw, prac remontowych i konserwacyjnych infrastruktury technicznej;

5) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie;

6) **zaopatrzenie w energię elektryczną**:

a) z sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,

c) dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł na wszystkich terenach, na których dopuszczono zabudowę, pod warunkiem, że instalacje te nie będą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska ani wprowadzać ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu na innych nieruchomościach niż te, na których zostały usytuowane, z zastrzeżeniem zakazu lokalizowania elektrowni wiatrowych,

d) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych, kablowych podziemnych, napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych;

7) **zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną** z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowej;

8) **zaopatrzenie w gaz**:

a) z sieci gazowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ze zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **zaopatrzenie w ciepło**:

a) z sieci cieplnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32,

b) z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła,

c) z indywidualnych kotłowni;

10) **zaopatrzenie w wodę**:

a) z sieci wodociągowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32,

b) z indywidualnych ujęć wody,

c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;

11) **odprowadzanie ścieków**:

a) do sieć kanalizacji sanitarnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 40,

b) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,

c) do przydomowych indywidulanych lub grupowych oczyszczalni ścieków;

12) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**:

a) do sieci kanalizacji deszczowej j o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32 i rowów,

b) niezanieczyszczonych do gruntu,

c) poza rowami przydrożnymi,

d) powierzchniowo z dachów budynków oraz zagospodarowanie ich na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki.

2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się;

1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m;

4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w liczbie:

a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

b) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 użytkowej powierzchni dla usług i handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy,

c) 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy,

d) 1 miejsce parkingowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy;

5) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego ustala się nakaz uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

7) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.MN1, 5.MN1, 6.MN1, 2.MN2 - 10.MN2, 12.MN2 - 21.MN2, a1.MN2, b1.MN1, b3.MN1 - b5.MN1, b11.MN2** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się: możliwość realizacji usług nieuciążliwych, zlokalizowanych w parterach budynków lub w samodzielnych budynkach stanowiących łącznie nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ramach jednej działki.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) budynki gospodarcze i altany;

2) garaże;

3) zieleń urządzoną;

4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 12 m dla terenów oznaczonych symbolami **2.MN1, 5.MN1, 6.MN1, 2.MN2 - 10.MN2, 12.MN2 - 21.MN2,**

b) 10 m dla terenów oznaczonych symbolami **a1.MN2, b1.MN1, b3.MN1 - b5.MN1**, **b11.MN2**;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30º do 45º;

8) dla dachów nakaz stosowania ich pokrycia w formie dachówki lub blachodachówki lub materiałów do niej zbliżonych;

9) kolorystykę dachów wyłącznie w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

10) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;

11) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej dla zabudowy:

a) wolno stojącej – nie większy niż 18 m,

b) bliźniaczej – nie większy niż 24 m.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **a1.MN2** obowiązują zapisy zawarte w § 8 ust. 2.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami **b1.MN1, b3.MN1 - b5.MN1**, **b11.MN2** obowiązują zapisy zawarte w § 8 ust. 3.

7. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów o symbolach **2.MN1, 5.MN1, 6.MN1, b1.MN1, b3.MN1 - b5.MN1**, ustala się:

1) minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy:

a) wolno stojącej 26 m,

b) bliźniaczej 16 m,

c) szeregowej 8 m;

2) minimalne powierzchnie dla zabudowy:

e) wolno stojącej 800 m^2,

f) bliźniaczej 600 m^2,

g) szeregowej 300 m^2.

8. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów o symbolach **10 MN2,12MN2-22MN2, a1.MN2, b11.MN2**, ustala się:

1) minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy:

a) wolno stojącej 26 m,

b) bliźniaczej 16 m,

c) szeregowej 8 m;

2) minimalne powierzchnie dla zabudowy:

a) wolno stojącej 1100 m^2,

b) bliźniaczej 800 m^2,

c) szeregowej 500 m^2;

3) dla terenu **a1.MN2** obowiązuje zapis, jak w § 8 ust. 2 pkt 2).

9. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z zapisami § 15 ust. 2 pkt 4.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN/U1, 4.MN/U1, 1.MN/U2, 4.MN/U2, 7.MN/U2 - 9.MN/U2, 11.MN/U2, 12.MN/U2, 13.MN/U2, a5.MN/U1, a7.MN/U1, b2.MN/U1, b3.MN/U1, b6.MN/U1, b1.MN/U2 - b4.MN/U2, b10.MN/U2** ustala się przeznaczenie:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny zabudowy usługowej – usługi nieuciążliwe z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) budynki gospodarcze i altany;

2) garaże;

3) zieleń urządzoną;

4) obiekty małej architektury;

5) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

3. Przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych lub szeregowych.

5. Dla terenów **b3.MN/U2** i **11.MN/U2** ustala się zakaz rozbudowy, nadbudowy i budowy nowych budynków mieszkalnych.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **a5.MN/U1** ustala się:

1) zakaz zabudowy, chyba że jest to zabudowa w miejscu nieistniejącej historycznej lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej;

2) na terenie zespołu folwarcznego możliwość realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów jedynie w obrysie istniejących budynków.

7. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 12 m dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN/U1, 4.MN/U1, 1.MN/U2, 4.MN/U2, 7.MN/U2 - 9.MN/U2, 11.MN/U2, 12.MN/U2, 13.MN/U2,**

b) 10 m dla terenów oznaczonych symbolami **a5.MN/U1, a7.MN/U1, b2.MN/U1, b3.MN/U1, b6.MN/U1, b1.MN/U2, b4.MN/U2, b10.MN/U2**;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,4;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30º do 45º;

8) dla dachów nakaz stosowania ich pokrycia w formie dachówki lub blachodachówki;

9) kolorystykę dachów wyłącznie w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

10) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;

11) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej dla zabudowy:

a) wolno stojącej – nie większy niż 18 m,

c) bliźniaczej – nie większy niż 24 m.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami **a5.MN/U1, a7.MN/U1**obowiązują zapisy zawarte w § 8 ust. 2.

9. Dla terenów oznaczonych symbolami **b2.MN/U1, b3.MN/U1, b6.MN/U1, b1.MN/U2, b4.MN/U2, b10.MN/U2** obowiązują zapisy zawarte w § 8 ust. 3.

10. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów o symbolach **1.MN/U1, 4.MN/U1, a5.MN/U1, a7.MN/U1, b2.MN/U1, b3.MN/U1, b6.MN/U1**, ustala się:

1) minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy:

a) wolno stojącej 26 m,

b) bliźniaczej 16 m,

c) szeregowej 8 m;

2) minimalne powierzchnie dla zabudowy:

a) wolno stojącej 800 m^2,

b) bliźniaczej 600 m^2,

c) szeregowej 300 m^2;

3) dla terenu **a5.MN/U1, a7.MN/U1** obowiązuje zapis, jak w § 8 ust. 2 pkt 2).

11. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów o symbolach **1.MN/U2, 4.MN/U2, 7.MN/U2 - 9.MN/U2, 11.MN/U2, 12.MN/U2, 13.MN/U2, b1.MN/U2 - b4.MN/U2, b10.MN/U2**, ustala się:

1) minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy:

a) wolno stojącej 26 m,

b) bliźniaczej 16 m,

c) szeregowej 8 m;

2) minimalne powierzchnie dla zabudowy:

a) wolno stojącej 1100 m^2,

b) bliźniaczej 800 m^2,

c) szeregowej 500 m^2.

12. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z zapisami § 15 ust. 2 pkt 4.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MW/U, 7.MW/U - 10.MW/U, 12.MW/U, 18.MW/U - 20.MW/U, 27.MW/U, 28.MW/U, a2.MW/U - a7.MW/U, a13.MW/U - a18.MW/U, a20.MW/U, a21.MW/U, a23.MW/U, a24.MW/U, a26.MW/U, b1.MW/U, b11.MW/U - b13.MW/U, b22.MW/U, b25.MW/U, b26.MW/U** ustala się przeznaczenie:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) tereny zabudowy usługowej – usługi nieuciążliwe.

2. Przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się: możliwość realizacji usług nieuciążliwych, zlokalizowanych w parterach budynków lub w samodzielnych budynkach stanowiących łącznie nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ramach jednej działki.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych lub szeregowych;

2) budynki gospodarcze i altany;

3) garaże;

4) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **a2.MW/U - a7.MW/U, a13.MW/U - a18.MW/U, a20.MW/U, a21.MW/U, a23.MW/U, a24.MW/U, a26.MW/U**;

5) zieleń urządzoną;

6) obiekty małej architektury;

7) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 20 m dla terenów oznaczonych symbolami **1.MW/U, 7.MW/U - 10.MW/U, 12.MW/U, 18.MW/U - 20.MW/U, 27.MW/U, 28.MW/U,** z wyjątkiem budynków i budowli gospodarczych, w tym garaży, wiat, altan,

b) 13 m dla terenów oznaczonych symbolami **a2.MW/U - a7.MW/U, a13.MW/U, a14.MW/U, a16.MW/U - a18.MW/U, a20.MW/U, a21.MW/U, a23.MW/U, a24.MW/U,**

c) 10 m dla terenów oznaczonych symbolami **a15.MW/U, a26.MW/U, b1.MW/U, b11.MW/U - b13.MW/U, b22.MW/U, b25.MW/U, b26.MW/U;**

2) dla zabudowy:

a) mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej liczbę kondygnacji nie większą niż 3,

b) mieszkaniowej jednorodzinnej liczbę kondygnacji nie większą niż 2;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,8;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,08;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

7) dachy płaskie lub dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia połaci od 37° do 45°;

8) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się dachy mansardowe o kątach nachylenia połaci od 10° do 80°;

9) dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 37° do 45° lub mansardowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 80°;

10) w przypadku zabudowy uzupełniającej, nakazuje się nawiązanie kształtem dachu do historycznej, zabytkowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;

11) dla dachów nakaz stosowania ich pokrycia w formie dachówki lub blachodachówki;

12) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;

13) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej nie większy niż:

a) dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej 25 m,

b) dla zabudowy jednorodzinnej:

- wolno stojącej 18 m,

- bliźniaczej 24 m.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami **a2.MW/U - a7.MW/U, a13.MW/U - a18.MW/U, a20.MW/U, a21.MW/U, a23.MW/U, a24.MW/U, a26.MW/U** obowiązują zapisy zawarte w § 8 ust. 2.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami **b1.MW/U, b11.MW/U - b13.MW/U, b22.MW/U, b25.MW/U, b26.MW/U** obowiązują zapisy zawarte w § 8 ust. 3.

8. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy:

a) wielorodzinnej 30 m,

b) usługowej 20 m,

c) jednorodzinnej:

- wolno stojącej 20 m,

- bliźniaczej 16 m,

- szeregowej 8 m;

2) minimalne powierzchnie działek dla zabudowy:

a) wielorodzinnej 1600 m^2,

b) usługowej 1000 m^2,

c) jednorodzinnej:

- wolno stojącej 800 m^2,

- bliźniaczej 600 m^2,

- szeregowej 300 m^2.

9. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów o symbolach **a2.MW/U - a7.MW/U, a13.MW/U - a18.MW/U, a20.MW/U, a21.MW/U, a23.MW/U, a24.MW/U, a26.MW/U,** obowiązują dodatkowo zapisy, zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2).

10. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z zapisami § 15 ust. 2 pkt 4.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.U, 3.U, 5.U, 6.U, 7.U, a4.U,** ustala się przeznaczenie: tereny usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) usługi komercyjne;

2) stacje kontroli pojazdów;

3) stacje obsługi technicznej i napraw pojazdów;

4) myjnie samochodowe;

5) zieleń urządzoną;

6) obiekty małej architektury.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.U i 6.U** dopuszcza się realizację stacji paliw z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 16 m dla terenów oznaczonych symbolami **1.U, 3.U, 5.U, 6.U**,

b) 10 m dla terenów oznaczonych symbolami **a4.U, 7.U;**

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10 % powierzchni działki budowlanej;

7) dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30º do 45º;

8) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej nie większy niż 25 m.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **a4.U** obowiązują zapisy zawarte w § 8 ust. 2.

6. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów o symbolach **1.U, 3.U, 5.U, 6.U, 7.U,** ustala się:

1) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 20 m.

7. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu oznaczonego symbolem **a4.U** obowiązuje zapis, jak w § 8 ust. 2 pkt 2).

8. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z zapisami § 15 ust. 2 pkt 4.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **b1.UO, b2.UO** ustala się przeznaczenie: tereny usług oświaty.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) zieleń urządzoną;

2) obiekty małej architektury;

3) obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;

4) usługi użyteczności publicznej;

5) nieuciążliwe usługi komercyjne.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust obowiązują zapisy zawarte w § 8 ust. 3.

5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 16 m.

6. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z zapisami § 15 ust. 2 pkt 4.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.UP, 4.UP, a1.UP, a3.UP, a7.UP, b5.UP, b6.UP,** ustala się przeznaczenie: tereny usług publicznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) zieleń urządzoną;

2) obiekty małej architektury;

3) obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;

4) usługi użyteczności publicznej, w tym usługi oświaty, administracji i kultury;

5) nieuciążliwe usługi komercyjne;

6) lokalizację tymczasowych obiektów związanych z sezonowymi ogródkami kawiarnianymi na czas ich funkcjonowania;

7) lokalizację obiektów tymczasowych dla organizacji wystaw lub imprez plenerowych;

8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **b5.UP** dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **a3.UP** ustala się zakaz nowej zabudowy.

9. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 20 m dla terenów oznaczonych symbolami **2.UP i 4.UP**,

b) 13 m dla terenu oznaczonego symbolem **a7.UP,**

c) 10 m dla terenów oznaczonych symbolami **a1.UP, b5.UP i b6.UP;**

2) liczbę kondygnacji:

a) nie większą niż 5 dla terenów oznaczonych symbolami **2.UP i 4.UP**;

b) nie większą niż 3 dla terenów oznaczonych symbolami **a1.UP, , a7.UP, b5.UP, b6.UP;**

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30º do 45º;

8) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej nie większy niż 25m.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **a1.UP, a3.UP, a7.UP** obowiązują zapisy zawarte w § 8 ust. 2.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **b5.UP i b6.UP** obowiązują zapisy zawarte w § 8 ust. 3.

5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów o symbolach **2.UP, 4.UP, b5.UP, b6.UP**, ustala się:

1) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 16 m.

6. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów o symbolach a**1.UP, a3.UP, a7.UP** obowiązuje zapis, jak w § 8 ust. 2 pkt 2).

7. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z zapisami § 15 ust. 2 pkt 4.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **a1.UK, a2.UK** ustala się przeznaczenie: tereny usług sakralnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi;

2) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;

3) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy oraz zasłaniania ekspozycji zabytkowych kościołów.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia, jak w § 8 ust. 2.

6. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z zapisami § 15 ust. 2 pkt 4.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **b1.US, 2.US – 4.US** ustala się przeznaczenie: tereny usług sportu i rekreacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) usługi związane z przeznaczeniem terenu, takie jak: hotelarskie, handlu i gastronomii;

2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

3) zieleń urządzoną;

4) obiekty małej architektury.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się

1) maksymalną wysokość zabudowy 10 m,

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

7) dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.

8) Dla terenu oznaczonego symbolem **b1.US** obowiązują zapisy zawarte w § 8 ust. 2.

4. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:

1) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m^2;

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 12 m.

5. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z zapisami § 15 ust. 2 pkt 4.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.P/U, b2.P/U, 4.P/U – 14.P/U, a3.P/U, b15.P/U, 16.P/U, 17.P/U** ustala się przeznaczenie:

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) tereny zabudowy usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) obiekty obsługi gospodarki komunalnej;

2) obiekty sportowe w budynkach;

3) zieleń urządzoną;

4) obiekty małej architektury;

5) stacje paliw;

6) lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocach przekraczających 100 kW oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 20 m;

2) dla terenu a3.P/U maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;

3) dla terenów b2.P/U i b15.P/U maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

4) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;

5) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,8;

6) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;

7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

9) dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 15º.

4. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych**,** ustala się:

1) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 16 m.

5. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z zapisami § 15 ust. 2 pkt 4.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.PG, 2.PG,** ustala się przeznaczenie: tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) budynki oraz budowle związane z prowadzeniem powierzchniowej eksploatacji górniczej przez przedsiębiorcę wyłącznie do czasu zakończenia wydobycia;

2) zieleń urządzoną i nieurządzoną;

3) obiekty małej architektury;

4) miejsca postojowe dla samochodów.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,2;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy o dowolnym wyrazie architektonicznym;

8) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej nie większy niż 50 m.

4. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:

1) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 16 m.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **ES,** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni słonecznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) zabudowę gospodarczą,

2) miejsca postojowe,

3) drogi wewnętrzne, serwisowe i dojazdy,

4) zieleń urządzoną i małą architekturę,

5) niezbędną infrastrukturę techniczną do instalacji elektrowni słonecznej.

3. Ustala się maksymalną moc elektrowni słonecznej do 10 MW.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy

a) dla budynków, nie większą niż 13 m,

b) dla ogniw fotowoltaicznych wraz z konstrukcją, nie większą niż 4 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,001;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym od 8° do 17°.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się działania minimalizujące, mające na celu eliminację odbić światła słonecznego w kierunku linii kolejowej, poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań, takich jak powłoki antyrefleksyjne czy też odpowiednie rozmieszczenie paneli fotowoltaicznych aby światło słoneczne od nich odbite nie oślepiało maszynistów prowadzących pociągi.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **OR** ustala się przeznaczenie: teren zrekultywowanego składowiska odpadów.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) zatrawienia;

2) zakrzewienia;

3) zadrzewienia.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R, 3.R – 40.R** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem:

1) obiektów związanych z produkcją rolniczą;

2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

2) drogi przeznaczone dla potrzeb rolnictwa;

3) budynki gospodarcze przeznaczone dla potrzeb rolnictwa zlokalizowane w odległości do 50 m od terenów oznaczonych symbolami **MN**.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZP – 12.ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni parkowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 4ZP;

2) obiekty małej architektury;

3) miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie w formie parkingów terenowych z wyjątkiem terenu 4.ZP

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL – 27.ZL** ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z gospodarką leśną.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZC, 2.ZC** ustala się przeznaczenie: tereny cmentarzy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem:

1) kaplic;

2) sanitariatów oraz innych obiektów obsługi cmentarza.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) zieleń urządzoną;

2) obiekty małej architektury;

3) miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie w formie parkingów terenowych.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;

4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym;

5. dachy dwuspadowe i naczółkowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 37° do $45^{o.;}$ W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:

1) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 16 m.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.Z - 4.Z** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zieleń nieurządzoną;

2) zieleń urządzoną;

3) zadrzewienia;

4) zakrzewienia.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.WS – 25.WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KK**, **2.KK** ustala się przeznaczenie: tereny zamknięte kolei.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe;

2) zakaz realizacji magistrali wodociągowych o średnicach większych niż 1200 mm wzdłuż linii kolejowej;

3) zakaz realizacji zbiorników na gaz.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KP – 6.KP** ustala się przeznaczenie: tereny parkingów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) zabudowę infrastruktury technicznej,

2) garaże,

3) obiekty obsługi gospodarki komunalnej,

4) zieleń urządzoną.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KP dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się

1) maksymalną wysokość zabudowy 5 m,

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;

3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,7;

4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,02;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10 % powierzchni działki budowlanej,

7) dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w istniejącej szerokości pasa drogowego, jak na rysunku planu.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDZ – 8.KDZ** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w istniejącej szerokości pasa drogowego, jak na rysunku planu.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL – 7.KDL** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 6,8 m do 24,5 m jak na rysunku planu.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD – 33.KDD** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 32 m jak na rysunku planu.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24.KDD** ustala się zakaz włączenia bezpośredniego na teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.KDZ**.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDW – 30.KDW** ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 15 m jak na rysunku planu.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.IW, 2.IW** ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – urządzeń i sieci wodociągowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – urządzeń i sieci wodociągowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.IK, 2.IK** ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – urządzeń i sieci kanalizacyjnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – urządzeń i sieci kanalizacji.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) zieleń urządzoną i nieurządzoną;

2) obiekty małej architektury.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudna.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Rudna:
J. Bagińska

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VIII / 57 / 2019 RADY GMINY RUDNA Z DNIA 25 LIPCA 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU RUDNA W GMINIE RUDNA

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- PODSTAWOWA LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
- PRZEZNACZENIA LUB RODZAJ ZASADNICZEJ ZABUDY/ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT ZAJĘTY/MOŻE BYĆ ZAJĘTY DO CELÓW OBRONNOŚCI/MOŻNOŚĆ ZAJĘTYCH OBIEKTY DO CELÓW OBRONNOŚCI/MOŻNOŚĆ ZAJĘTYCH OBIEKTY DO CELÓW OBRONNOŚCI I OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ
- NAZWA I NUMER DROGI
- NAZWA I NUMER LINII KOLEJOWEJ
- GRANICA STREFY „A" STAREJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, TUTAJ WPISANEJ DO REJESTRU ZABYTKÓW NR 1/A/2/2/2 DECYZJĄ NR 1/A/2/2/2 Z DNIA 25.11.2014 R. PRZY NUMERZE ALCZAŁ/280
- GRANICA STREFY „B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, TUTAJ WPISANEJ DO REJESTRU ZABYTKÓW NR 1/A/2/2/2 DECYZJĄ NR 1/A/2/2/2 Z DNIA 25.11.2014 R. PRZY NUMERZE ALCZAŁ/280
- GRANICA STREFY „OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, TUTAJ WPISANEJ DO REJESTRU ZABYTKÓW NR 1/A/2/2/2 DECYZJĄ NR 1/A/2/2/2 Z DNIA 25.11.2014 R. PRZY NUMERZE ALCZAŁ/280
- GRANICA STREFY „OP" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, TUTAJ WPISANEJ DO REJESTRU ZABYTKÓW NR 1/A/2/2/2 DECYZJĄ NR 1/A/2/2/2 Z DNIA 25.11.2014 R. PRZY NUMERZE ALCZAŁ/280
- GRANICA STREFY „OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, TUTAJ WPISANEJ DO REJESTRU ZABYTKÓW NR 1/A/2/2/2 DECYZJĄ NR 1/A/2/2/2 Z DNIA 25.11.2014 R. PRZY NUMERZE ALCZAŁ/280
- GRANICA STREFY „OP" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY „OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY „OP" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STREFY OCHRONNE OD UKŁADÓW RADIOWILŻOWYCH (NADAJNIKÓW I ODBIORNIKÓW) (STREFA OCHRONNA OD NADAJNIKA RADIOWEGO TYPU ZENITH(Z) O DOWNAWALNYCH ZAKRESIE ŻNIŻSZEJ, ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 300 kW

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN, MNU, MW, MWU, MWUZ, MWUO, ZCMW, ZCMWU
- U, MNU, MWU, ZCMW, UO, MNU, UO, MWU, UO, MWU, MWUZ, UO, MWUZ, UO, MNU, UO, MWU, UO, MNU, UO, MWU, UO, MNU, UO, MWU

Załącznik nr 2 do uchwały nr VIII/57/2019

Rady Gminy Rudna z dnia 25 lipca 2019 r.

Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna

I. WYŁOŻENIE NR 1 - od dnia 8 grudnia 2016 r. do 13 stycznia 2017 r., termin składania uwag do dnia 3 lutego 2017 r.

Na podst. art. 17 pkt. 14, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009 z późn. zm.) oraz w związku ze złożonymi uwagami do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna ustala się, co następuje:

Rada Gminy Rudna odrzuca następujące uwagi:

1. Uwaga złożona w dniu 27.01.2017 przez Pana (...) zamieszkałego przy ul. (...) w Rudnej dotyczącą:

zmniejszenia zakresu obowiązywania MPZP dla działek 712/11 oraz 712/13.

Według projektu MPZP tereny te mają być przeznaczone jako rolne. Na tych działkach wydane są warunki zabudowy pod elektrownie fotowoltaiczne, decyzje środowiskowe a także prawomocne pozwolenia na budowę tych elektrowni. W przypadku uchwalenia planu według projektu stanowiło by to konflikt prawny.

Inną moją propozycją jest aby na tych działkach było inne przeznaczenie terenu np. ES lub P/U (według definicji mpzp) ale nie przewiduje tego studium zagospodarowania przestrzennego.

Czy w przypadku kiedy gmina wydała warunki zabudowy, decyzje środowiskowe oraz otrzymała informacje o pozwoleniu na budowę nie powinna odpowiednio wcześniej uwzględnić to w projekcie MPZP? Mamy tu przykład działek 712/11, 712/13 oraz 503 na terenie Rudnej.

– **uwaga nieuwzględniona częściowo.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu miejscowego teren przeznaczony jest pod tereny rolnicze.

Uzasadnienie:

Wg art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego sporządzany jest zgodnie z zapisami studium oraz uchwalany przez radę gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Studium przewiduje na działkach o numerach 712/11 oraz 712/13 tereny rolnicze, więc w sporządzanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego również projektuje się funkcję rolniczą.

2. Uwaga złożona w dniu 27.01.2017 przez Pana (...) zamieszkałego przy ul. (...) w Rudnej dotycząca:

zmiany § 18 pkt.1 i ppkt.2 w przypadku terenu b3.mn/u1 ulica Polna aby: Na tych terenach nie dopuszcza się lokalizacji punktów sprzedaży artykułów alkoholowych w tym także piwo oraz inne napoje zawierające alkohol oraz artykułów tytoniowych.

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu miejscowego teren przeznaczony jest pod teren mieszkaniowo – usługowy.

Uzasadnienie:

Zakaz sprzedaży wyrobów alkoholowych Gmina może wprowadzić odrębną uchwałą Rady Gminy.

3. Uwaga złożona w dniu 03.02.2017 przez Panią (...) zamieszkałą przy ul. (...) w Rudnej, dotycząca:

Przekształcenia działki nr 416 z części terenu rolnego (19.R) na teren zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej i usługowej (MW/U) położonej w miejscowości Rudna., a także przekształcenia działki nr 472 położonej w miejscowości Rudna z terenu zabudowy obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej (4.P/U) na teren zabudowy mieszkaniowej ,wielorodzinnej i usługowej (MW/U).

– uwaga nieuwzględniona częściowo.

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu miejscowego działka nr 416 przeznaczona jest pod teren rolny, a działka nr 472 przeznaczona jest pod teren przemysłowo- usługowy.

Uzasadnienie:

Dla działki nr 416 częściowo uwzględniono wniosek na tyle pozwala projekt Studium Gminy Rudna.

Dla działki nr 472 Studium Gminy Rudna przewiduje tereny dla obiektów administracji, usług innych niż chronione oraz przemysłu, baz, składów, magazynów, w tym o charakterze rolniczym, nie przewiduje jednak zabudowy.

II. WYŁOŻENIE NR 2 – od 22 września 2017 r. do 25 października 2017 r., termin składania uwag do dnia 24 listopada 2017 r.

Rada Gminy Rudna odrzuca następujące uwagi:

1. Uwaga złożona w dniu 29.09.2017 przez Pana (...) zamieszkałego przy ulicy (...) w Rudnej dotycząca:

a) zapisu dopuszczenia stacji paliw na terenie 2.U z uwagi na zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie, dotyczy również składów (§21 ust.2, pkt 2-5)

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu miejscowego teren przeznaczony jest pod usługi - symbol U.

Uzasadnienie:

W studium teren ten przeznaczony jest pod usługi „UP" - tereny dla obiektów administracji, usług innych niż chronione oraz przemysłu, baz, składów, magazynów, w tym o charakterze rolniczym, gdzie dopuszczone zostały m.in. stacje paliw. W planie miejscowym dopuszczono realizację stacji paliw zgodnie z przepisami odrębnymi a także wprowadzono zapis nakazujący realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu 2.U sąsiadujących z terenami oznaczonymi symbolami 1.MW/U oraz b1.MW/U.

b) umożliwienia ocieplenia budynków z wystającymi elementami, w tym parapetem i gzymsem (§ 8 ust.14, pkt 8)

– **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Nie dokonano zmiany w zakresie dociepleń budynków ze względu na uzgodnienia z konserwatorem zabytków, który zakazał takich działań.

c) umożliwienie rozbudowy i nadbudowy na terenach a5.MW/U (§ 20 ust. 1)

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna i usługową MW/U.

Uzasadnienie:

Nie wprowadzono możliwości rozbudowy budynków na tyłach działek gdyż dla terenu obowiązują zapisy dla strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej

– uzgodnione z konserwatorem zabytków, który zakazał takich działań.

2. Uwaga złożona w dniu 07.11.2017 przez Państwo (...) zamieszkałych przy ulicy (...) w Rudnej, dotycząca:

zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w części graficznej oraz zapisów w części tekstowej dotyczącej funkcji dla działek ewidencyjnych nr 160,161,162 na funkcję MW/U- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej lub MN - tereny zabudowy jednorodzinnej.

– **uwaga nieuwzględniona**.

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu teren przeznaczony jest pod usługi – U.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono ze względu na to, że teren przeznaczony jest w studium pod rozwój funkcji usługowych a nie mieszkaniowych. W studium teren ten przeznaczony jest pod usługi „UP" - tereny dla obiektów administracji, usług innych niż chronione oraz przemysłu, baz, składów, magazynów, w tym o charakterze rolniczym. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia go pod funkcje mieszkaniowe.

3. Uwaga złożona w dniu 15.11.2017 przez Mieszkańców miejscowości Ruda, dotycząca: dokonania zmian w zakresie części graficznej oraz zapisów części tekstowej dla działek nr: 160, 161, 162 na funkcję: MW/U (tereny zabudowy wielorodzinnej i usługowej) lub MN (tereny zabudowy jednorodzinnej).

– **uwaga nieuwzględniona**.

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu teren przeznaczony jest pod usługi - U.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono ze względu na to, że teren przeznaczony jest w studium pod rozwój funkcji usługowych a nie mieszkaniowych. W studium teren ten przeznaczony jest pod usługi „UP" - tereny dla obiektów administracji, usług innych niż chronione oraz przemysłu, baz, składów, magazynów, w tym o charakterze rolniczym. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia go pod funkcje mieszkaniowe. Wprowadzono w planie nakaz realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu 2.U sąsiadujących z terenami oznaczonymi symbolami 1.MW/U oraz b1.MW/U.

III. WYŁOŻENIE NR 3 - od dnia 29 czerwca 2018 r. do 23 lipca 2018 r., termin składania uwag do dnia 7 sierpnia 2018 r.

Rada Gminy Rudna odrzuca następujące uwagi:

4. Uwaga złożona w dniu 07.08.2017 przez Pana (...) zamieszkałego przy ulicy (...) w Rudnej dotycząca:

Raportu oddziaływania na środowisko, który powinien uwzględniać oddziaływanie inwestycji stacji paliw na etapach jej realizacji, eksploatacji lub użytkowania oraz likwidacji.

– **uwaga nieuwzględniona częściowo.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu miejscowego teren przeznaczony jest pod usługi - symbol 2.U.

Uzasadnienie:

Projekt planu jedynie dopuszcza realizację stacji paliw na przedmiotowym terenie.

W studium teren ten przeznaczony jest pod usługi „UP" - tereny dla obiektów administracji, usług innych niż chronione oraz przemysłu, baz, składów, magazynów, w tym o charakterze rolniczym, gdzie dopuszczone zostały m.in. stacje paliw. W planie miejscowym dopuszczono realizację stacji paliw zgodnie z przepisami odrębnymi a także wprowadzono zapis nakazujący realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu 2.U sąsiadujących z terenami oznaczonymi symbolami 1.MW/U oraz b1.MW/U.

Raport oddziaływania zostanie sporządzony przed uzyskaniem pozwolenia na budowę dla konkretnej inwestycji. Sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko nie odbywa się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lokalizacja stacji paliw na terenie 2.U nie jest przesądzona a jej ostateczna lokalizacja musi być poprzedzona uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz sporządzeniem raportu oddziaływania na środowisko.

Projekt wraz z prognozą uzyskał pozytywne uzgodnienia organów właściwych do jego uzgadniania, m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Projekt zostanie wyłożony do publicznego wglądu ponownie, tak aby możliwe było zapoznanie się w sposób właściwy z wyłożonym projektem.

5. Uwaga złożona w dniu 07.08.2017 przez Pana (...) zamieszkałego przy ulicy (...) w Rudnej dotycząca:

a) uniemożliwienia zapoznania się w sposób właściwy z wyłożonym projektem ze względu, że obwieszczenie o wyłożeniu znajdowało się w innym miejscu na stronie internetowej niż poprzednio.

– **uwaga nieuwzględniona częściowo.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Projekt został udostępniony do publicznego wglądu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu zostało dokonane zgodnie z art. 37b ust. pkt 8. w/w ustawy.

Konsultacje społeczne odbyły się w trybie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt został udostępniony do publicznego wglądu zgodnie art. 17 pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas wyłożenia projektu odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie.

b) raport oddziaływania na środowisko powinien uwzględniać oddziaływanie inwestycji stacji paliw na etapach jej realizacji, eksploatacji lub użytkowania oraz likwidacji.

– **uwaga nieuwzględniona częściowo.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu miejscowego teren przeznaczony jest pod usługi - symbol 2.U.

Uzasadnienie:

Projekt został dostosowany do zapisów i przeznaczeń terenów przedstawionych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rudna.

W studium teren ten przeznaczony jest pod usługi „UP” - tereny dla obiektów administracji, usług innych niż chronione oraz przemysłu, baz, składów, magazynów, w tym o charakterze rolniczym, gdzie dopuszczone zostały m.in. stacje paliw. W planie miejscowym dopuszczono realizację stacji paliw zgodnie z przepisami odrębnymi a także wprowadzono zapis nakazujący realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu 2.U sąsiadujących z terenami oznaczonymi symbolami 1.MW/U oraz b1.MW/U.

Projekt wraz z prognozą uzyskał pozytywne uzgodnienia organów właściwych do jego uzgadniania, m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Lokalizacja stacji paliw na terenie 2.U nie jest przesądzona a jej ostateczna lokalizacja musi być poprzedzona uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz sporządzeniem raportu oddziaływania na środowisko.

Projekt zostanie wyłożony do publicznego wglądu ponownie, tak aby możliwe było zapoznanie się w sposób właściwy z wyłożonym projektem.

IV. WYŁOŻENIE NR 4 - od dnia 11 marca 2019 r. do 1 kwietnia 2019 r., termin składania uwag do dnia 15 kwietnia 2019 r.

Rada Gminy Rudna odrzuca następujące uwagi:

6. Uwaga złożona w dniu 27.03.2019 przez Pana (...) zamieszkałego w (...) w Gminie Rudna dotycząca:

utrzymania zapisów dotyczących możliwości realizacji stacji paliw, a także wprowadzenie parametrów zabudowy w postaci wysokości budynków do 12 m (dz. nr 162 obręb Rudna).

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu miejscowego teren przeznaczony jest pod usługi - symbol 2.U.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono uwagi ze względu na to, że obszar terenu 2.U zostanie wyłączony z zakresu opracowania. Nie ma więc możliwości wprowadzenia zapisów dla terenu.

7. Uwaga złożona w dniu 27.03.2019 przez Pana (...) zamieszkałego w (...) w Gminie Rudna dotycząca:

utrzymania zapisów dotyczących możliwości realizacji stacji paliw, a także wprowadzenie parametrów zabudowy w postaci wysokości budynków do 12 m (dz. nr 161 obręb Rudna).

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu miejscowego teren przeznaczony jest pod usługi - symbol 2.U.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono uwagi ze względu na to, że obszar terenu 2.U zostanie wyłączony z zakresu opracowania. Nie ma więc możliwości wprowadzenia zapisów dla terenu.

8. **Uwaga** złożona w dniu 03.04.2019 przez Państwa (...) zamieszkałych przy ul. (...) w Rudnej dotycząca:

wezwania do usunięcia naruszeń interesu prawnego polegającego na ograniczonym dostępie do informacji. Tereny otaczające działkę, na której dopuszczono stacje paliw, są terenami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną lub inną.

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Konsultacje społeczne odbyły się w trybie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt został udostępniony do publicznego wglądu zgodnie art. 17 pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas wyłożenia projektu odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie.

Obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu zostało dokonane zgodnie z art. 37b ust. pkt 8. w/w ustawy.

Projekt planu, jak i sporządzona do niego prognoza oddziaływania na środowisko, uzyskały pozytywne uzgodnienia organów właściwych do jego uzgadniania, m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

W trybie art. 101 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym może zostać zaskarżona uchwała rady gminy. Przedmiotowy projekt nie został jeszcze uchwalony.

Nie ma w tej chwili podstaw do stwierdzenia iż plan narusza interesy prawne właścicieli gruntów sąsiadujących z terenami usługowymi dopuszczającymi realizację stacji paliw. Naruszenie prawa może

stwierdzić organ nadzorczy Wojewody po uchwaleniu planu miejscowego lub Wojewódzki Sąd Administracyjny w przypadku wniesienia skargi.

Nie uwzględniono uwagi ze względu na to, że obszar terenu 2.U zostanie wyłączony z zakresu opracowania. Nie ma więc możliwości wprowadzenia zapisów dla terenu.

Nie uwzględniono uwagi ze względu na to, że obszar terenu 2.U zostanie wyłączony z zakresu opracowania. Nie ma więc możliwości zmiany zapisów dla terenu.

9. Uwaga złożona w dniu 15.04.2019 przez Pana (...) zamieszkałego przy ul. (...) w Rudnej dotycząca:

a) wykreślenia wobec poniższych uwag zapis 2U z § 4.1.21

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono uwagi ze względu na to, że obszar terenu 2.U zostanie wyłączony z zakresu opracowania. Nie ma więc możliwości zmiany zapisów dla terenu.

b) wobec poniższych uwag w: - § 5. 1. 6) wykreślenia: „z wyjątkiem strefy A…”- wykreślenia § 5. 1. 7. b)

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono. Zapisy skonsultowane i uzgodnione z konserwatorem zabytków.

c) w § 5 1. 9) a) wykreślenia wyrazu , zakaz": „zakaz umieszczania reklam na szybach .... ”

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono. Zapisy skonsultowane i uzgodnione z konserwatorem zabytków.

d) w § 5.1.9) a) wykreślenia: ,,zakaz umieszczania na szyldzie informacji innych

niż nazwa firmy lub instytucji ... „

Należy umożliwić mieszkańcom określenie formy, sposobu i zakresu prowadzonej działalności w celu lepszej identyfikacji albowiem to szyld powinien być pomocny w rozwoju działalności gospodarczej a me ją ograniczać !

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono. Zapisy wprowadzone zostały na wniosek konserwatora zabytków, skonsultowane i uzgodnione z konserwatorem zabytków.

e) w § 5. 1. 9) b) wykreślenia: „ .... nie większej niż 1,2 m... strefy A ” i nie większej niż 1.8 m ... strefy B”. Wykreślenia: .. - na elewacji budynku do wysokości stropu .... " li

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono. Zapisy wprowadzone zostały na wniosek konserwatora zabytków, skonsultowane i uzgodnione z konserwatorem zabytków.

f) w § 5. 1. 9) h) wykreślenia:„ — na ogrodzeniach

Wymagania i ograniczenia stawiane przez WKZ (Wojew. Konserw. Zabyt.) dotyczące ogrodzeń , urządzeń reklamowych i małej architektury są niezgodne z prawem albowiem od kwietnia 2015 r. - ustawa nowelizująca UPZP - nie ma możliwości regulowania tych kwestii w panie miejscowym (mpzp). Zasady te muszą być regulowane osobną uchwałą (wg art. 37a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) o czym mówi również wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu sygn. II SA/Wr226/17 z dn. 24 sierpnia 2017 r. Przy ocenie wagi uchwały reklamowej należy również rozważyć istotną przesłankę , którą jest kwestia uchylenia w dniu 11 września 2015 r. pkt 9 w art. 15 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określał: „zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane ” M. Zgodnie z art. 37a ust.4 uchwała reklamowa jest aktem prawa miejscowego.

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono. Zapisy wprowadzone zostały na wniosek konserwatora zabytków, skonsultowane i uzgodnione z konserwatorem zabytków.

g) wykreślenia § 8 14.4. d) aby umożliwić mieszkańcom ocieplenie budynków

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono. Zapisy wprowadzone zostały na wniosek konserwatora zabytków, skonsultowane i uzgodnione z konserwatorem zabytków.

h) § 8 .2.m wykreślenia: „ zakaz montażu okien bez podziałów ...”

Ponieważ niektóre wymogi dotyczące wprowadzenia zapisów' dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji budynków są zbyt restrykcyjne i aż nadto ingerują w autonomiczne prawo własności osób tam mieszkających , jak chociażby w/w . Jest t o również naruszenie art. 4 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej a także art. 1 ust.2 pkt 7 oraz art. 6 ust. 2 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018. 1945 ze zm.)

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono. Zapisy wprowadzone zostały na wniosek konserwatora zabytków, skonsultowane i uzgodnione z konserwatorem zabytków.

i) wykreślenia w § 19.6. 1) oraz § 8.2m - aby umożliwić mieszkańcom rozbudowę domów, rozwój mieszkalnictwa i w pełni dysponowanie swoją własnością

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono. Zapisy wprowadzone zostały na wniosek konserwatora zabytków, skonsultowane i uzgodnione z konserwatorem zabytków.

j) zapisu planowanej uchwały Rady Gminy Rudna terenu o symbolu 2U:

·w § 21: 1; 2; 3; 4 i 7 wykreślić oznaczenie terenu o symbolu ponieważ jest to sprzeczne z zapisem w Studium (zapis UP)

·w § 21. 3. Wykreślić w całości albowiem jest to sprzeczne z zapisem Studium str. 206,: p. 17 Kierunki i zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów p. 17.1.1 . i 17.1.2. oraz p.17.1.8.

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono uwagi ze względu na to, że obszar terenu 2.U zostanie wyłączony z zakresu opracowania. Nie ma więc możliwości zmiany zapisów dla terenu.

k) wykreślenia z rysunku planu 7.U - ponieważ jest to sprzeczne ze Studium - cały powyższy teren jest określony jako 5.MU !!! oraz zapis z § 21.1., 4b i 7

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono. Studium w pkt 17.4. dopuszcza doprecyzowanie i uszczegółowienie przeznaczeń na etapie sporządzania planu miejscowego.

l) wykreślenie w § 26 2. 6) ponieważ jest to sprzeczne ze Studium, które powyższego nie przewiduje.

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono. Studium w punkcie 21.1. 28 i 29. dopuszcza instalacje z odnawialnych źródeł energii o mocach przekraczających 100 kW.

m) zapisu w § 28.1 , który jest sprzeczny ze Studium ponieważ w Studium powyższy teren nie jest przeznaczony pod ES !! Należy to wykreślić !!

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono. Studium w punkcie 21.1. 28 i 29. dopuszcza instalacje z odnawialnych źródeł energii o mocach przekraczających 100 kW i dopuszcza doprecyzowanie i uszczegółowienie przeznaczeń na etapie sporządzania planu miejscowego.

10. Uwaga złożona w dniu 15.04.2019 przez Mieszkańców miejscowości Rudna dotycząca:

stwierdzenia, iż projekt wprowadza inwestycje, które niekorzystnie wpłyną na bezpieczeństwo i zdrowie ludzi.

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

Cały obszar planu.

Uzasadnienie:

Nie Konsultacje społeczne odbyły się w trybie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt został udostępniony do publicznego wglądu zgodnie art. 17 pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas wyłożenia projektu odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie.

Obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu zostało dokonane zgodnie z art. 37b ust. pkt 8. w/w ustawy.

Projekt uzyskał pozytywne uzgodnienia organów właściwych do jego uzgadniania, m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Obszar terenu 2.U zostanie wyłączony z zakresu opracowania.

11. Uwaga złożona w dniu 15.04.2019 przez (...) zamieszkałego przy ul. (...) w Rudnej dotycząca:

wykreślenia z rysunku planu i powyższej uchwały zapis 7.U oraz zapis z § 21.1; 4b i 7 - ponieważ jest to sprzeczne ze Studium, który wskazuje funkcję mojej działki jako 5.MU.

– **uwaga nieuwzględniona.**

Przeznaczenie w projekcie planu:

W projekcie planu miejscowego teren przeznaczony jest pod usługi - symbol 7.U.

Uzasadnienie:

Studium określa przeznaczenie działki nr 581 na teren 5.MU, czyli teren z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. W pkt. 17.4. Studium dopuszcza doprecyzowanie i uszczegółowienie przeznaczeń na etapie sporządzania planu miejscowego. Działkę nr 581 przeznaczono pod usługi ze względu na jej położenie tuż przy linii kolejowej, przez co dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz. 112 z późn. zm.) dla terenów mieszkaniowych mogłoby okazać się niemożliwe. Działka nr 581 sąsiaduje bezpośrednio z terenami kolejowymi (linią kolejową nr 273 relacji Wrocław - Szczecin), które są emiterem hałasu kolejowego, w związku z czym w uzgodnieniach projektu planu z PKP instytucja wielokrotnie wnosiła, aby tereny zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych przeznaczać pod: zabudowę usługową, produkcyjną, składy, magazyny itp., z wyłączeniem terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VIII/57/2019

Rady Gminy Rudna z dnia 25 lipca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009 z późn. zm.), Rada Gminy Rudna rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;

2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 sierpnia 2020 r.

Poz. 4769

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 21.08.2020 12:34:21

WYROK NR II SA/WR 747/19
WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 6 maja 2020 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia NSA Halina Filipowicz-Kremis
Sędziowie: Sędzia WSA Alicja Palus (spr.)
Sędzia WSA Gabriel Węgrzyn

po rozpoznaniu w Wydziale II w trybie uproszczonym
na posiedzeniu niejawnym w dniu 6 maja 2020 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Gminy Rudna
z dnia 25 lipca 2019 r. nr VIII/57/2019
w przedmiocie zmiany i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna

I. **stwierdza nieważność § 13, § 18 ust. 7 pkt 1, § 18 ust. 8 pkt 1, § 19 ust. 10 pkt 1, § 19 ust. 11 pkt 1, § 20 ust. 8 pkt 1, § 21 ust. 6 pkt 2, § 22 ust. 5 pkt 2, § 23 ust. 5 pkt 2, § 25 ust. 4 pkt 2, § 26 ust. 4 pkt 2, § 27 ust. 4 pkt 2, § 33 ust. 5 pkt 2 zaskarżonej uchwały;**

II. zasądza od Gminy Rudna na rzecz Wojewody Dolnośląskiego kwotę 480 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadnienie

Uchwałą z dnia 25 lipca 2019 r. nr VIII/57/2019 podjętą na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXVII/267/2014 Rady Gminy Rudna z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna oraz z uchwałą nr XXI/201/2017 Rady Gminy Rudna z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXVII/267/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna, a także uchwałą nr XXIII/215/2017 Rady Gminy Rudna z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXVII/267/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna, Rada Gminy Rudna uchwaliła zmianę i sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna.

W poszczególnych rozdziałach tego aktu Rada Gminy Rudna przyjęła: Przepisy ogólne (Rozdział 1), Ustalenia ogólne (Rozdział 2), ustalenia szczegółowe (Rozdział 3) oraz Przepisy końcowe (Rozdział 4).

Uchwała została w dniu 31 lipca 2019 r. doręczona Wojewodzie Dolnośląskiemu jako właściwemu organowi nadzoru, natomiast dokumentację prac planistycznych przekazano temu organowi w dniu 12 sierpnia 2019 r. (doręczono w dniu 13 sierpnia 2019 r.).

Wojewoda Dolnośląski podjął czynności postępowania nadzorczego, ale w terminie określonym w art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym nie zakończył tego postępowania rozstrzygnięciem nadzorczym.

Pismem z dnia 11 października 2019 r. Wojewoda Dolnośląski skierował do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na opisywaną powyżej uchwałę planistyczną.

W petitum skargi organ nadzoru – powołując się na przepisy art. 93 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 50 § 2, art. 54 § 1 i art. 200 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1302) – wniósł o stwierdzenie nieważności § 13, § 18 ust. 7 pkt 1 i § 18 ust. 8 pkt 1, § 19 ust. 10 pkt 1 i § 19 ust. 11 pkt 1, § 20 ust. 8 pkt 1, § 21 ust. 6 pkt 2, § 22 ust. 5 pkt 2, § 23 ust. 5 pkt 2, § 25 ust. 4 pkt 2, § 26 ust. 4 pkt 2, § 27, § 33 ust. 5 pkt 2 zaskarżonej uchwały, stwierdzenie nieważności § 27 ust. 4 pkt 2 wskazanej uchwały – alternatywnie, w przypadku nieuwzględnienia skargi na § 27 w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Jednocześnie Wojewoda Dolnośląski zarzucił Radzie Gminy Rudna podjęcie:

- § 13 uchwały nr VIII/57/2019 z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 93 ust. 1 i 2 oraz art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204), polegającym na uregulowaniu zasad, jakim podlega podział geodezyjny nieruchomości, w sytuacji braku kompetencji do ustanowienia takich przepisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

- § 18 ust. 7 pkt 1 i § 18 ust. 8 pkt 1, § 19 ust. 10 pkt 1 i § 19 ust. 11 pkt 1, § 20 ust. 8 pkt 1, § 21 ust. 6 pkt 2, § 22 ust. 5 pkt 2, § 23 ust. 5 pkt 2, § 25 ust. 4 pkt 2, § 26 ust. 4 pkt 2, § 27 ust. 4 pkt 2, § 33 ust. 5 pkt 2 uchwały nr VIII/57/2019 z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 93 ust. 1 i 2 oraz art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegającym na uregulowaniu wskaźników podziału geodezyjnego nieruchomości, w sytuacji braku kompetencji do ustanowienia takich przepisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

- § 27 uchwały nr VIII/57/2019 z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegającym na istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, poprzez brak określenia wskaźników w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla terenu oznaczonego symbolem 1.PG i 2.PG.

Uzasadniając wniosek kasacyjny skarżący organ nadzoru wskazał na wstępie, że zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 powoływanej wcześniej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określającego podstawy nieważności uchwały planistycznej, 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 w części.

W ocenie Wojewody Dolnośląskiego Rada Gminy Rudna uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego. Organ nadzoru wyjaśnił

przy tym, że zasady sporządzania planu dotyczą całego aktu tzn. jego części graficznej i tekstowej oraz standardów dokumentacji planistycznej, wskazując odpowiednie regulacje zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dalszej argumentacji Wojewoda Dolnośląski podał, że w § 13 uchwały Rada Gminy Rudna postanowiła, że „1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:

1) zakaz wydzielania działek budowlanych bez zapewnienia dojazdu z dróg publicznych lub wewnętrznych, z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielana działka bez dostępu do drogi publicznej będzie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, która posiada dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;

2) zakaz wydzielania działek zabudowanych, które nie spełniają parametrów wynikających z ustaleń szczegółowych w zakresie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i powierzchni terenu biologicznie czynnego - dopuszcza się odstępstwo wyłącznie na mocy przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Wielkości nowo wydzielonych działek zgodnie z parametrami przedstawionymi w zapisach szczegółowych uchwały.

3. Dla infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w celu regulacji granic oraz polepszenia warunków zagospodarowania dla przyległej nieruchomości."

Natomiast w § 18 ust. 7 pkt 1, § 18 ust. 8 pkt 1, § 19 ust. 10 pkt 1, § 19 ust. 11 pkt 1, § 20 ust.8 pkt 1, § 21 ust. 6 pkt 2, § 22 ust. 5 pkt 2, § 23 ust. 5 pkt 2, § 25 ust. 4 pkt 2, § 26 ust. 4 pkt 2, § 27 ust. 4 pkt 2, § 33 ust. 5 pkt 2 uchwały Rada Gminy określiła minimalną szerokość frontów działek dla zabudowy, co stanowi element podziału geodezyjnego. Powyższa regulacja została ustanowiona w szczegółowych ustaleniach planu dotyczących poszczególnych terenów wraz z ustanowionymi parametrami minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Zdaniem organu, mocą powyższych postanowień, Rada Gminy określiła zasady podziału geodezyjnego oraz parametr podziału geodezyjnego w postaci minimalnej szerokości frontów działek dla zabudowy. W ocenie organu nadzoru powyższa regulacja została ustanowiona z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegającym na braku kompetencji dla rady gminy do ustanowienia takich przepisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jedynym bowiem prawnie dopuszczalnym elementem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącym jednocześnie elementem podziału geodezyjnego, jest określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, o czym stanowi art. 15 ust. 3 pkt 10 powoływanej ustawy. Parametry minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla poszczególnych przeznaczeń terenu zostały określone w ustaleniach szczegółowych uchwały, tj. w: § 18 ust. 7 pkt 2, § 18 ust. 8 pkt 2, § 19 ust. 10 pkt 2, § 19 ust. 11 pkt 2, § 20 ust. 8 pkt 2, § 20 ust. 9, § 21 ust. 6 pkt 1, § 22 ust. 5 pkt 1, § 23 ust. 5 pkt 1, § 25 ust. 4 pkt 1, § 26 ust. 4 pkt 1, § 27 ust. 4 pkt 1, § 33 ust. 5 pkt 1.

Organ wskazał dodatkowo, że Rada Gminy Rudna w § 12 uchwały określiła, zgodnie z upoważnieniem ustawowym szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Skarżący organ uznał też, że kwestionowane zapisy uchwały wskazują, iż ustalono w niej bez upoważnienia ustawowego zasady podziału terenu na działki i określono parametry podziału geodezyjnego w postaci minimalnej szerokości frontów dla działek budowlanych, a takie działanie ma cechy nieuprawnionego formułowania wytycznych dla organu wykonawczego gminy, który wydaje decyzję o zatwierdzeniu podziału nieruchomości.

Ponadto Wojewoda Dolnośląski opisał szczegółowo procedurę podziałową uregulowaną w powoływanej wcześniej ustawie o gospodarce nieruchomościami, podkreślając przy tym, że ustawodawca w art. 95 tej ustawy zamieścił zamknięty katalog przypadków dopuszczalności podziału nieruchomości bez względu na postanowienia planu miejscowego, dotyczące przeznaczenia terenu i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Przedstawił też rozważania odnoszące się do pozycji ustrojowej organu wykonawczego gminy i jej organu stanowiącego oraz wzajemnej relacji tych organów, powołując się na stanowisko prezentowane w judykaturze administracyjnej.

W konkluzji tych rozważań organ ponownie wskazał, że organy gminy w ramach posiadanego władztwa planistycznego nie dysponują uprawnieniem do określania dodatkowych szczegółowych zasad dokonywania ewentualnego podziału nieruchomości. Dodatkowo zwrócił uwagę, że ustaleniem zawartym w § 13 ust. 1 pkt 1 zaskarżonej uchwały Rada Gminy Rudna zmodyfikowała w niedopuszczalny sposób art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmieniając też intencje prawodawcy poprzez

nieuwzględnienie przy zakazie wydzielania działek budowlanych bez zapewnienia dojazdu z dróg publicznych lub wewnętrznych instytucji służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienia dla takich działek innych służebności drogowych.

W dalszej części uzasadnienia Wojewoda Dolnośląski wskazał, że w § 15 ust. 2 pkt 4 zaskarżonej uchwały Rada Gminy Rudna ustaliła w zakresie systemu komunikacji nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w liczbie:

a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

b) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 użytkowej powierzchni dla usług i handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy,

c) 4 miejsca na 10 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy,

d) 1 miejsce parkingowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy.

W ocenie organu nadzoru przyjmując ustalenie o takiej treści nie ustalono liczby miejsc parkingowych dla terenów powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, oznaczonych symbolami 1.PG i 2.PG, na których dopuszczono budynki i budowle związane z prowadzeniem powierzchniowej eksploatacji górniczej. Zdaniem skarżącego organu jest to brak regulacji w zakresie jednego z obligatoryjnych elementów planu miejscowego, stanowiący istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

W przedstawionej w tym zakresie argumentacji skarżący organ odniósł się również do wyjaśnień Sekretarza Gminy udzielonych w toku postępowania nadzorczego, w których odwołał się do § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, uznając, że nie można podzielić prezentowanego przez Gminę stanowiska.

W zakończeniu uzasadnienia Wojewoda Dolnośląski zwrócił uwagę, że obowiązek uregulowania w planie miejscowym zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest bezwzględny i powinien być dostosowany do warunków faktycznych istniejących na obszarze objętym działaniami planistycznymi.

W doręczonej Sądowi w dniu 15 listopada 2019 r. odpowiedzi na skargę Gmina Rudna wniosła o uwzględnienie skargi w zakresie § 13 zaskarżonej uchwały, podjętego z naruszeniem przepisu art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 93 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami i o oddalenie skargi w pozostałym zakresie, bowiem kwestionowane ustalenia są zgodne z zasadami sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że objęte skargą ustalenia zawarte w § 18 ust. 7 pkt 1, § 18 ust. 8 pkt 1, § 19 ust. 10 pkt 1, § 19 ust. 11 pkt 1, § 20 ust. 8 pkt 1, § 21 ust. 6 pkt 2, § 22 ust. 5 pkt 2, § 23 ust. 5 pkt 2, § 25 ust. 4 pkt 2, § 26 ust. 4 pkt 2, § 27 ust. 4 pkt 2, § 33 ust. 5 pkt 2 dotyczą parametru ustalającego minimalną szerokość frontów działek i w ocenie organu uchwałodawczego nie stanowi to naruszenia przepisów art. 93 ust. 1 i 2 oraz art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem Gminy Rudna ustalenie parametru ustalającego szerokość frontu działki ma na celu zachowanie ładu przestrzennego w przypadku dokonania podziału geodezyjnego w celu wydzielenia działek pod zabudowę. Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym ustala się obowiązkowo „...zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu...". W uznaniu Gminy ustalenie parametru określającego szerokość frontu działki określa wskaźnik zagospodarowania terenu a nie zasadę podziału geodezyjnego.

W odniesieniu do zakwestionowanego przez Wojewodę Dolnośląskiego § 27 uchwały, Gmina Rudna stwierdziła, że nie doszło do naruszenia przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren 1.PG i 2.PG w uchwalonym planie przeznaczony jest pod powierzchniową eksploatację surowców mineralnych, zaliczaną w ogólnej kategorii terenów do terenów usługowych. Wojewoda Dolnośląski we Wrocławiu wskazuje naruszenie cytowanego wyżej przepisu poprzez brak określenia wskaźników w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych. W ocenie organu stanowiącego Gminy Rudna określenie ilości miejsc parkingowych dla terenu 1.PG i 2.PG nastąpiło w ustaleniach ogólnych zawartych w § 15 ust. 2 pkt 4 zaskarżonej uchwały.

Zarządzeniem Przewodniczącego Wydziału II z dnia 16 marca 2020 r. wydanym zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 13 marca 2020 r. nr 7/2020

§ 1 pkt 1 w związku z istotnym zagrożeniem zakażenia wirusem SARS-COV-2 rozprawa została zdjęta z wokandy posiedzenia jawnego wyznaczonego na dzień 17 marca 2020 r.

W dniu 23 marca 2020 r. przedłożone zostało do akt sprawy pismo pełnomocnika Wojewody Dolnośląskiego oznaczone jako „Wniosek strony skarżącej", w którym zwrócono się o rozpoznanie sprawy w trybie uproszczonym, zgodnie z art. 119 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2325).

W piśmie doręczonym Sądowi w dniu 21 kwietnia 2020 r. reprezentujący Gminę Rudna Wójt Gminy oświadczył, że wyraża zgodę na rozpoznanie sprawy w trybie uproszczonym.

Zarządzeniem Przewodniczącego Wydziału II z dnia 30 kwietnia 2020 r. wydanym na podstawie § 21 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 sierpnia 2015 r. – Regulaminu wewnętrznego urzędowania wojewódzkich sądów administracyjnych (Dz.U. poz. 1177), sprawa została wyznaczona do rozpoznania na posiedzeniu niejawnym w trybie uproszczonym.

Wojewódzki Sąd Administracyjny podjął orzeczenie w sprawie po rozważeniu następujących okoliczności faktycznych i prawnych:

Stosownie do art. 184 (in limine) Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej Naczelny Sąd Administracyjny oraz inne sądy administracyjne sprawują w zakresie określonym w ustawie kontrolę działalności administracji publicznej.

Uprawnienia wojewódzkich sądów administracyjnych oznaczonych konstytucyjnie jako inne sądy administracyjne, określone zostały m.in. treścią art. 1 § 1 i § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2107) oraz art. 3 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2325) i polegają na kontroli działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej.

Ustawodawca sformułował w ten sposób generalne kryterium wiążące sądy administracyjne w pełnym zakresie ich kognicji.

Wykazywana przez sądy administracyjne kontrola administracji publicznej obejmuje również orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej; akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, inne niż określone w pkt 5, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej (art. 3 § 1 w zw. z § 2 pkt 5 i 6 ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, wcześniej powołanej). Sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6 ustawy procesowej stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności (art. 147 § 1 powoływanej ustawy).

Przedmiotem oceny w rozpoznawanej sprawie była uchwała należąca do tej kategorii aktów.

Mając na względzie wskazane powyżej kryterium legalności Wojewódzki Sąd Administracyjny po poddaniu ocenie istniejących w sprawie okoliczności faktycznych i prawnych podzielił zarzuty i argumentację skargi w odniesieniu do ustaleń objętych pkt I sentencji wyroku, uznając że w tym zakresie na uwzględnienie zasługuje wniosek Wojewody Dolnośląskiego o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Gminy Rudna z dnia 25 lipca 2019 r. nr VIII/57/2019 w sprawie zmiany i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna.

Akt ten podjęty został w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, regulowanym powoływaną wcześniej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisem jej art. 3 ust. 1 kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych należy do zadań własnych gminy. W przyznanej tym przepisem kompetencji do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, a także gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 wskazanej poprzednio ustawy o samorządzie gminnym.

Należy też podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa powszechnie obowiązującego i musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Zasady te odnoszą się również do uchwały podjętej w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z tych względów mimo, że ustawodawca jednoznacznie przyznał organom gminy uprawnienie do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego, to równocześnie nałożył na nie obowiązek przestrzegania reguł stanowienia prawa. Istotne jest też, że gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność, a jej samodzielność podlega ochronie sądowej. Granicą tej samodzielności jest sprzeczność z prawem, a zatem działanie - co do swej istoty - inne, niż określa to obowiązujący przepis. Samodzielność gminy może być bowiem realizowana tylko w granicach dozwolonych prawem. Stosownie bowiem do art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, co oznacza, że samodzielność gminy istnieje tylko w granicach prawa.

Kwestionując uchwałę Rady Gminy Rudna z dnia 25 lipca 2019 r. nr VIII/57/2019 skarżący organ nadzoru zarzucił istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 i 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 93 ust. 1 i 2 i art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegające na uregulowaniu zasad, jakim podlega podział geodezyjny nieruchomości i uregulowaniu wskaźników podziału geodezyjnego nieruchomości mimo braku kompetencji do ustanowienia takich przepisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz polegające na istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego poprzez brak wskaźników w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla terenu oznaczonego symbolem 1.PG i 2.PG.

Wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przesłankami stwierdzenia nieważności uchwały w całości lub w części są: 1) istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego; 2) istotne naruszenie trybu sporządzania planu 3) naruszenie właściwości organów w tym zakresie. Przywołany przepis ustanawia zatem dwie przesłanki zgodności z prawem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: materialnoprawną - uwzględnienie zasad sporządzania planu; formalnoprawną - zachowanie procedury sporządzania planu oraz właściwości organów w tym zakresie (tak NSA w wyroku z dnia 11 września 2008 r. II OSK 215/08).

Zasady sporządzania planu w doktrynalnym ujęciu interpretowane są jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawniony organ. Odnoszą się one do problematyki związanej ze sporządzaniem planu, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zawartych w nim ustaleń lub inaczej - przedmiotu planu, a także standardów dokumentacji planistycznej tj. materiałów planistycznych, skali opracowania kartograficznego, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobów dokumentowania prac planistycznych (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu zagospodarowania przestrzennego, zob. też: Z. Niewiadomski [red.]: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. Warszawa C. H. Beck 2005).

W rozważaniach dotyczących naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego jako przesłanki stwierdzenia nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istotne też jest, że dokonując wykładni tej przesłanki organy związane są przepisami prawa europejskiego, Konstytucją oraz przepisami prawa materialnego Tylko w tych granicach można wyznaczyć władztwo planistyczne gminy. Dlatego też sam art. 6 ust. 1 nie może być stosowany jako dający pełne władztwo planistyczne (tak NSA w wyroku z dnia 11 września 2009 r. II OSK 215/08). Przyznane gminie uprawnienie do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej (art. 3 ust. 1 u.p.z.p.) nie ma charakteru arbitralnego, a przepisy nie zezwalają na dowolność ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania. Natomiast przesłanka formalnoprawna odnosi się do sekwencji czynności organu planistycznego od podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu aż do jego uchwalenia (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 stycznia 2013 r., sygn. akt II OSK 2348/12). Ustawodawca szczegółowo uregulował bowiem tryb prowadzenia prac najpierw nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a następnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Doprecyzował również zakres tematyczny ustaleń, które obowiązkowo powinny się znaleźć w uchwale zawierającej plan miejscowy.

Podkreślenia wymaga, że nie każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego lub trybu jego sporządzania skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części. Taki skutek powoduje naruszenie kwalifikowane jako istotne, czyli takie, którego konsekwencją jest przyjęcie ustaleń planistycznych jednoznacznie odmiennych od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad lub trybu sporządzania planu miejscowego.

Zdaniem Sądu na akceptację zasługiwał sformułowany w skardze zarzut przyjęcia w zaskarżonej uchwale ustaleń zawartych w § 13 z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającym z określenia w nich w sposób nieuprawniony zasad podziału geodezyjnego

nieruchomości oraz z jednoczesnym zmodyfikowaniem treścią zapisu § 13 ust. 1 pkt 1 przedmiotowej uchwały przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie Sądu w obowiązujących warunkach prawnych prawidłowe jest stanowisko skarżącego organu nadzoru, twierdzącego, że z ustawowego zobowiązania organu planistycznego gminy do określenia w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie można wyprowadzić uprawnienia tego organu do wprowadzenia w uchwale planistycznej ustaleń o treści ingerującej w materię dotyczącą podziału geodezyjnego nieruchomości np. poprzez ograniczenie organu wykonawczego gminy w dokonywaniu oceny dopuszczalności zatwierdzenia projektowanego podziału, przeprowadzonego na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zasadnie też Wojewoda Dolnośląski dopatruje się w treści kwestionowanego § 13 zaskarżonej uchwały czynnika ograniczającego uprawnienia wynikające z prawa własności, podlegającej ochronie konstytucyjnej.

Istotne też jest, że z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w której uregulowana jest procedura podziałowa i scaleniowo-podziałowa wynika jednoznacznie, że ustalenia planistyczne podejmowane w zakresie podziałów nieruchomości mogą dotyczyć wyłącznie przeznaczenia terenu i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek. Jednocześnie żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przyznaje organowi uchwałodawczemu gminy kompetencji do określenia w planie miejscowym przesłanek dopuszczalności podziału geodezyjnego, ustalania zakazów czy nakazów przy dokonywaniu podziału nieruchomości.

Dodatkowo należy też zwrócić uwagę, że przyznana radzie gminy kompetencja w zakresie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz samodzielność kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy nie oznacza zupełnej swobody. Akt prawa miejscowego organu jednostki samorządu terytorialnego stanowiony jest na podstawie upoważnienia ustawowego i winien być sporządzany tak, by przyjęte w oparciu o to upoważnienie normy uzupełniały wydane przez inne podmioty przepisy powszechnie obowiązujące, kształtujące prawa i obowiązki ich adresatów. Ustawodawca formułując określoną delegację do wydania aktu wykonawczego przekazuje upoważnienie do uregulowania wyłącznie kwestii nie objętych dotąd żadną normą o charakterze powszechnie obowiązującym w celu ukształtowania stanu prawnego uwzględniającego m.in. specyfikę, możliwości i potrzeby terenu, do którego właściwy akt wykonawczy jest skierowany. Akty te nie mogą zatem wykraczać poza jakiekolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. Również tylko w ustawie dopuszczalne jest określenie kompetencji organów administracji publicznej. Zakres upoważnienia winien być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę (art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Normy kompetencyjne powinny być intepretowane w sposób ścisły - zakazane jest dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzanie kompetencji w drodze analogii (np. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2005 r., IV SA/Wr 807/04, publ. OSS z 2005 r., nr 2 poz. 43).

Powyższe stwierdzenia Sąd uwzględnił również dokonując oceny zasadności zarzutu podjęcia z istotnym naruszeniem prawa zapisów: § 18 ust. 7 pkt 1, § 18 ust. 1 pkt 1, § 19 ust. 10 pkt 1, § 19 ust. 11 pkt 1, § 20 ust. 8 pkt 1, § 21 ust. 6 pkt 2, § 22 ust. 5 pkt 2, § 23 ust. 5 pkt 2, § 25 ust. 4 pkt 2, § 26 ust. 4 pkt 2, § 27 ust. 4 pkt 2, § 33 ust. 5 pkt 2 zaskarżonej uchwały.

W kwestionowanych przez Wojewodę Dolnośląskiego zapisach przedmiotowej uchwały planistycznej Rada Gminy Rudna określiła minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy w zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych dla poszczególnych terenów o wskazanych symbolach oznaczających przeznaczenie tych terenów.

Sąd w składzie orzekającym w sprawie uznaje za zasadny zarzut skargi, że w ustaleniach, których zarzut dotyczy w sposób nieuprawniony uregulowane zostały wskaźniki podziału geodezyjnego nieruchomości i podziela stanowisko prezentowane w przywołanych w uzasadnieniu skargi wyrokach tutejszego Sądu z dnia 9 lipca 2019 r. (sygn. akt II SA/Wr 231/19) i z dnia 22 marca 2012 r. (sygn. akt II SA/Wr 920/11).

Nie można bowiem kwestionować twierdzenia, że ustawodawca skonkretyzował zakres kompetencji organu planistycznego przy określaniu zasad podziału nieruchomości, wskazując w art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Jest to zatem jedyny parametr nowo wydzielanych działek budowlanych, który w sposób legalny może być określony w planie miejscowym, a poprzez to uwzględniony przy dokonywaniu podziału nieruchomości przez organ wykonawczy gminy w czynnościach orzeczniczych podejmowanych w toku postępowania podziałowego.

Zasadnie też Sąd w składach orzekających w powołanych powyżej sprawach i skarżący organ nadzoru w swoich argumentacjach akcentują to, że procedura podziału nieruchomości została wyczerpująco uregulowania w Rozdziale I – oznaczonym jako Podziały nieruchomości – Działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przepisach tam zawartych została też określona relacja czynności podziałowych i ustaleń planistycznych. Z przepisu art. 93 ust. 1 i ust. 2 powołanej ustawy wynika, że podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, a w razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94 (ust. 1), a zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

W przepisie art. 94 ustawodawca określił warunki podziału nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego, w art. 95 dopuścił możliwość dokonania podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmując kryterium celu dla którego podział ma nastąpić.

W tak określonych warunkach prawnych ponownie należy podkreślić – aprobując zarzut skargi, że w odniesieniu do materii podziału geodezyjnego nieruchomości, w planie miejscowym zamieścić można wyłącznie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu i minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Zakres przedmiotowy tych ustaleń jako determinujących działanie organu wykonawczego gminy w postępowaniu podziałowym został przez ustawodawcę wyraźnie wskazany i nie może być w sposób dowolny modyfikowany ani poszerzany.

W tych okolicznościach nie zasługuje na akceptację twierdzenie zawarte w odpowiedzi na skargę w myśl którego określenie parametru szerokości frontu działki stanowi wypełnienie dyspozycji zawartej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest elementem obligatoryjnych ustaleń stanowiących zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a nie zasadę podziału geodezyjnego.

Istotne bowiem jest, że parametr szerokości frontowej ustalony w kwestionowanych w skardze zapisach uchwały planistycznej odnosi się do nowo wydzielonych działek budowlanych, czyli działek powstałych w wyniku dokonania podziału nieruchomości, objętego decyzyjną kompetencją organu wykonawczego gminy, a nie jej organu stanowiącego i regulacją ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jak wskazywano już wyżej w uzasadnieniu ani przepisy tej ustawy ani przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uprawniają do uznania, że organ planistyczny może w inny iż opisywany poprzednio sposób ograniczyć organ wykonawczy gminy w ocenie dopuszczalności projektowanego podziału nieruchomości. Ograniczenie to stanowi tylko określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu, możliwość zagospodarowania wydzielonych działek gruntu i ewentualnie – jako fakultatywny element planu miejscowego – minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

Natomiast – wobec treści art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określającego przesłanki nieważności aktu planistycznego, Sąd nie uznał za zasługujący na uwzględnienie wniosek kasacyjny dotyczący § 27 w całości.

Zdaniem Sądu w aktualnym stanie prawnym brak uregulowania w § 15 ust. 2 pkt 4 zaskarżonej uchwały liczby miejsc parkingowych dla terenów oznaczonych symbolami 1.PG i 2.PG nie stanowi istotnego naruszenia prawa, jakkolwiek nie jest działaniem niewadliwym.

Wskazać należy, że zgodnie z treścią § 27 ust. 1 i ust. 2 przedmiotowej uchwały dla terenów oznaczonych symbolami 1.PG i 2.PG ustala się przeznaczenie: tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, na których dopuszcza się m.in. budynki oraz budowle związane z prowadzeniem powierzchniowej eksploatacji górniczej przez przedsiębiorcę wyłącznie do czasu zakończenia wydobycia (ust. 2 pkt 1), miejsca postojowe dla samochodów (ust. 2 pkt 4).

Stosownie natomiast do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 1 (Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego) poz. 4.2 symbolem PG oznaczane są tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Oznacza to, że zagospodarowanie terenów oznaczonych w zaskarżonym planie miejscowym symbolami 1.PG i 2.PG będzie wymagało przeprowadzenia procedury inwestycyjnej, w tym uzyskania pozwolenia na budowę i zatwierdzenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej przedłożonego projektu budowlanego przy zastosowaniu art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186). Wskazany przepis wymaga m.in. dokonania przez właściwy organ oceny zgodności projektu budowlanego, w tym projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami w tym techniczno-

budowlanymi, do których należą przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065). Zgodnie z dyspozycją prawodawcy zawartą w § 18 ust. 1 tego rozporządzenia, zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsce postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Dokonując oceny w odniesieniu do omawianej powyżej kwestii Sąd w składzie orzekającym w sprawie podzielił i przyjął pogląd wyrażony przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 czerwca 2017 r. (sygn. akt II OSK 176/16) i Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 23 listopada 2017 r. (sygn. akt II SA/Wr 519/17), zgodnie z którym brak wskazania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnej ilości miejsc parkingowych nie ma większego znaczenia i nie wyklucza możliwości ustalenia ich ilości dla danych terenów, skoro dla zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu muszą być one przewidziane, bowiem w innym przypadku projekt budowlany jest niezgodny z przepisami techniczno-budowlanymi. Zamierzony do budowy obiekt (budynek, budowla) aby uzyskać pozwolenie na budowę musi przewidywać miejsca postojowe dla użytkowników stałych, przebywających okresowo i osób niepełnosprawnych.

Pogląd ten wyrażany był w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej dla której w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie ustalono liczby miejsc parkingowych, ale w ocenie Sądu orzekającego w rozpoznawanej sprawie może być wykorzystany do zabudowy o innym charakterze przewidzianej w planie miejscowym.

Z tych względów Sąd uznał za uzasadniony wniosek kasacyjny w zakresie art. 27 ust. 4 pkt 2 zaskarżonej uchwały.

Wobec przedstawionych powyżej okoliczności Wojewódzki Sąd Administracyjny – stosownie do art. 147 § 1 powoływanej wcześniej ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – orzekł jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnione jest treścią art. 200 tej samej ustawy, zgodnie z którym w razie uwzględnienia skargi przez sąd pierwszej instancji przysługuje skarżącemu od organu, który wydał zaskarżony akt lub podjął zaskarżoną czynność albo dopuścił się bezczynności lub przewlekłego prowadzenia postępowania, zwrot kosztów postępowania niezbędnych do celowego dochodzenia praw. Za tak określone koszty Sąd uznał taryfowo ustalone koszty związane z udziałem w sprawie pełnomocnika skarżącego organu nadzoru.