



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 26.04.2021 r.

Poz. 1501

Podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpinski

Data: 26.04.2021 21:04:24



UCHWAŁA NR XIX/158/2021 RADY GMINY BOBOWO

z dnia 24 marca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bobowo w rejonie ulic Skośnej, Gimnazjalnej i Kwiatowej, w gminie Bobowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r., poz. 11), Rada Gminy Bobowo uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bobowo w rejonie ulic Skośnej, Gimnazjalnej i Kwiatowej, w gminie Bobowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobowo, przyjętego uchwałą nr XIII/18/2000 Rady Gminy Bobowo z dnia 13 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą nr XXIV/177/05 Rady Gminy Bobowo z dnia 30 sierpnia 2005 r., uchwałą nr XXVII/174/09 Rady Gminy Bobowo z dnia 25 listopada 2009 r., uchwałą nr XXVII/175/09 Rady Gminy Bobowo z dnia 25 listopada 200 r., ujednoliconego uchwałą nr VIII/66/11 Rady Gminy Bobowo z dnia 15 września 2011 r. oraz zmienionego rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Pomorskiego z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobowo.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszary o łącznej powierzchni ok. 5,51 ha, położone w województwie pomorskim, powiecie starogardzkim, gminie Bobowo.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bobowo w rejonie ulic Skośnej, Gimnazjalnej i Kwiatowej, w gminie Bobowo”, opracowany w skali 1:1000, sporządzony także w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Bobowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Bobowo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) dane przestrzenne obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały nr XII/95/2020 Rady Gminy Bobowo z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bobowo, w rejonie ulic Skośnej, Gimnazjalnej i Kwiatowej, w gminie Bobowo.

§ 4. Ilość w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy, przez to rozumieć ustalenia uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym,
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych,
- 5) budynku gospodarczo – garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach,
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°,
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni posadzki parteru do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu,
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu,
- 11) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia.

§ 5. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN,**
- 2) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO,**
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3 KD-D,**

- 4) teren infrastruktury technicznej – urządzenia kanalizacji sanitarnej, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

§ 7. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) ich zachowanie, przebudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości, geometrii dachów i linii zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- 2) nadbudowę wyłącznie zgodnie z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- 3) wyłącznie przebudowę w przypadku:
 - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
 - b) gdy nie są dotrzymane wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i brak jest możliwości dostosowania tego parametru do ustaleń planu,
 - c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z ustaleniami planu, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję.

§ 9. W zakresie lokalizacji budynków:

- 1) ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo - garażowych w odległości 1,5 od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych przy granicy działki budowlanej.

§ 10. W zakresie materiałów i kolorystyki ustala się:

- 1) kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
- 2) pokrycie elewacji: cegła, drewno lub tynk w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym lub brązowym (barwy z palety ziemi),
- 3) zakaz stosowania kolorów jaskrawych.

§ 11. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem dopuszczonych planem oraz obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy,
- 2) atrap dachów stromych na budynkach,
- 3) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęseł betonowych,
- 4) ogrodzeń pełnych, wyższych niż 2,2 m, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO,
- 5) tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów o powierzchni do 2 m².

§ 12. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

3) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 14.

1. Na obszarze objętym planem ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych z wyniku realizacji ustaleń planu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji ustaleń planu, poza obszarem objętym uchwałą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 16.

1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawą funkcją terenu.

2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenarskich i melioracyjnych.

§ 17.

1. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci małych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, wodnych placów zabaw, placów deszczowych, naturalnych obniżen terenu.

§ 18. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisko na terenach:

1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) UO – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży.

§ 19. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej.

§ 20. Zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 38.

§ 21. Nakazuje się stosowanie oświetlenia zewnętrznego ograniczającego zanieczyszczenie nieba światłem i tworzenia łuny świetlnej.

§ 22.

1. Ustala się zachowanie i utrzymanie wartościowych zadrzewień, wskazanych na rysunku planu.

2. Zakazuje się prowadzenie prac w obrębie zadrzewień, w tym budowlanych związanych z realizacją wykopów budowlanych, utwardzenia powierzchni itp., powodujących niszczenie korony oraz bryły korzeniowej i uniemożliwiających pobór wody i substancji odżywczych oraz naruszających statykę drzew.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 23. Ustala się pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV o szerokości 14 m tj. po 7 m od osi linii.

§ 24. Ustala się nakaz realizacji nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 25. Wyznacza się obszar ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu – strefa „N”, dla której parametry zabudowy i zagospodarowania określone zostały w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

Rozdział 6.**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 26. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
 - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 38,
- 3) dachy:
 - a) strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 30° do 45° lub,
 - od 15° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,0-1,8 m,
 - b) dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków gospodarczych o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 15°,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego, 5,5 m do kalenicy dla dachu dwuspadowego oraz 4,5 m do kalenicy dla dachu jednospadowego,
 - c) wiat – do 4 m,
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku,
- 6) powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 25%,
 - b) zabudowy budynku gospodarczo – garażowego do 60 m²,
 - c) wiat do 50 m²,
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
- 10) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej, przy czym:
 - a) terenu 1MN z drogi 1KD-D,
 - b) terenu 2MN z drogi 2KD-D.

§ 27. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **3MN**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
 - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 38,
 - d) piwnicy,
- 3) dachy:
 - a) strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 30° do 45° lub,
 - od 15° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,0-1,8 m,
 - b) dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków gospodarczych o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 15°,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego, 5,5 m do kalenicy dla dachu stromego oraz 4,5 m do kalenicy dla dachu jednospadowego,
 - c) wiat – do 4 m,
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku,
- 6) powierzchnię:
 - a) zabudowy działki budowlanej do 20%,
 - b) zabudowy budynku gospodarczo – garażowego 60 m²,
 - c) wiat do 50 m²,
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,4,
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
- 10) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej 3KD-D.

§ 28. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **4MN**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojść i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
 - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 38,
- 3) dachy:
- a) strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - od 30° do 45° lub,
 - od 15° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,0-1,8 m,
 - b) dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków gospodarczych o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 15°,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
- 4) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego, 5,5 m do kalenicy dla dachu stromego oraz 4,5 m do kalenicy dla dachu jednospadowego,
 - c) wiat – do 4 m,
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku,
- 6) powierzchnię:
- a) zabudowy działki budowlanej do 20%,
 - b) zabudowy budynku gospodarczo – garażowego 60 m²,
 - c) wiat do 50 m²,
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,4,
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
- 10) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej 3KD-D.

§ 29. Na terenie zabudowy usługowej - usług oświaty UO:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) budynków oświaty, w tym szkoły i przedszkola,
 - b) budynków sportu i rekreacji, w tym hal sportowych, plenerowych obiektów sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk, basenów, kortów tenisowych i podobnych,
 - c) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) dojść i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
 - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 38,

3) dachy:

- a) dla budynków oświaty oraz budynków gospodarczo – garażowych i wiat, strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- b) dla budynków sportu i rekreacji dachy dowolne,
- c) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat,

4) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków oświaty – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m do kalenicy,
- b) budynków sportu i rekreacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m do najwyższego elementu konstrukcyjnego dachu,
- c) budynków gospodarczo - garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dla dachu stromeo,
- d) wiat – do 4 m,

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 15%,

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,3,

7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

8) dotychczasową wielkość działki budowlanej, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,

9) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą– nie mniejszą niż 2 stanowiska na każde 100 m² usług oświaty,

10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych.

§ 30. Na terenie infrastruktury technicznej – urządzenia kanalizacji sanitarnej **K**:

- 1) ustala się lokalizację przepompowni ścieków,
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 38,
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 4 m,
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej,
- 5) dopuszczenie zagospodarowania wolnych od utwardzenia powierzchni zielenią,
- 6) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej 2KD-D.

§ 31. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu i wydzieleniem geodezyjnym,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 38,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dróg i ścieżek rowerowych,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- c) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
- d) zjazdów,

3) dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 32.

1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UO powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla tego terenu,
- 3) minimalna szerokość frontu nowej działki nie mniejsza niż 17 m,
- 4) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do terenu pasa drogi, z którego realizowana będzie obsługa komunikacyjna.

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

4. Parametr ustalony w ust. 2 pkt 3 nie dotyczy terenów UO i K oraz działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 33. Ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz melioracji i urządzeń wodnych.

§ 34. W pasie ochrony funkcyjnej, o który mowa w § 23 lokalizacja obiektów uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii.

§ 35. Wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości powyżej 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać jednostkom odpowiedzialnym za lotnictwo wojskowe przez wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 36. Zakazuje się lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 37. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) ustala się połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza obszarem planu,
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych,
- 3) ustala się liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 4) zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

§ 38. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki,

- b) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym ustala się lokalizację nowo projektowanych elementów infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych KD-D i na terenie K, a dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu,
 - c) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo - gospodarczych, w tym przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - g) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
 - i) inne elementy uzbrojenia zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się:
- a) skablowanie linii elektroenergetycznych,
 - b) lokalizację stacji transformatorowych,
- 3) Zakazuje się lokalizacji:
- a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 10. Stawki procentowe

§ 39. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bobowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Suwalski

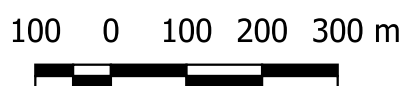
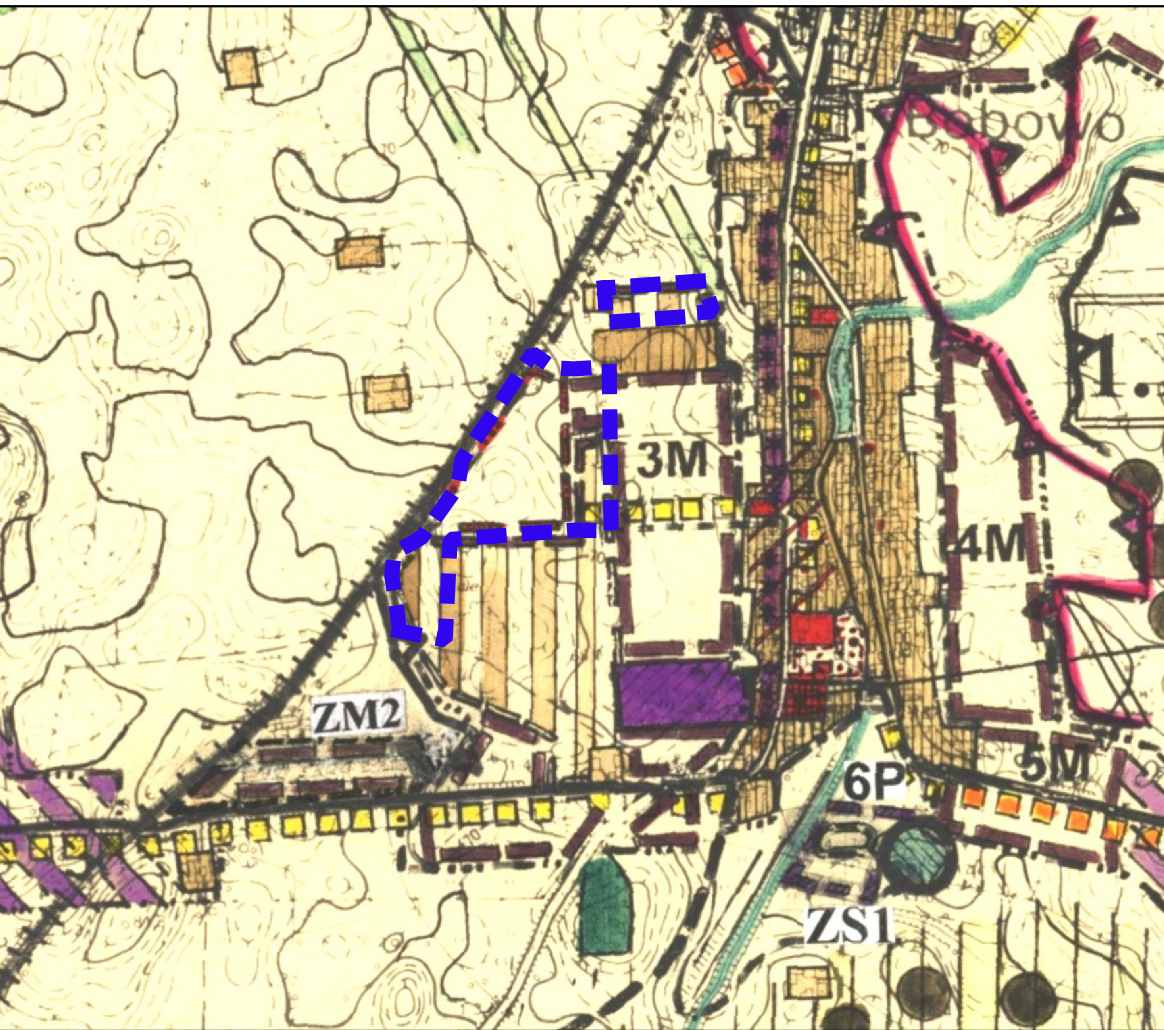
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI BOBOWO, W REJONIE ULIC SKOŚNEJ, GIMNAZJALNEJ I KWIATOWEJ, W GMINIE BOBOWO

1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIX/158/2021
Rady Gminy Bobowo z dnia 24.03.2021 r.
(Dz. Urz. Woj. Pomorskiego, poz.....)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOBOWO

1:10 000



LEGENDA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- OZNACZENIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - UO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI OŚWIATY
 - KD-D TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
 - K TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZENIA KANALIZACJI SANITARNEJ
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ OD LINII NAPOWIETRZNEJ
 - LINIA NAPOWIETRZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV
 - GRANICA OBSZARU OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU -STREFA "N" - KONTYNUACJA I HARMONIJNE POWIĄZANIA Z UKŁADAMI HISTORYCZNYMI
 - WARTOŚCIOWE ZADRZEWIENIA
 - WYMIAROWANIE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/158/2021

Rady Gminy Bobowo

z dnia 24 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bobowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bobowo w rejonie ulic Skośnej, Gimnazjalnej i Kwiatowej, w gminie Bobowo został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego 2021 r. do dnia 1 marca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Bobowo. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 26 lutego 2021 r. w Świetlicy Wiejskiej w Bobowie. Uwagi do wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego można było składać do dnia 16 marca 2021 r. W przewidzianym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Suwalski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/158/2021

Rady Gminy Bobowo

z dnia 24 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bobowo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r., poz. 11) Rada Gminy Bobowo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021, poz. 305), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe Gminy określa Rada Gminy Bobowo w Wykazie Przedsięwzięć stanowiącym załącznik do Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 2) wydatki majątkowe na dany rok stanowią załącznik do uchwały budżetowej.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu dokumentów, o których mowa w ust. 3.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Gminy
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z budżetu państwa,
 - c) dotacji innych jednostek samorządu terytorialnego,
 - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - e) kredytów, pożyczek bankowych oraz obligacji,
 - f) innych środków zewnętrznych.

- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Suwalski

Dane przestrzenne obejmujące lokalizację przestrzenną
obszaru objętego planem w postaci wektorowej
w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych,
atrybuty zawierające informacje o akcie
Zalacznik4.xml



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 11.05.2021 r.

Poz. 1708

Podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpinski

Data: 11.05.2021 19:40:37



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.28.2021.IM WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378)

stwierdza się nieważność

§ 4. pkt 7 i 11 oraz §11 pkt 4 i 5 uchwały Nr XIX/158/2021 Rady Gminy Bobowo z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bobowo w rejonie ulic Skośnej, Gimnazjalnej i Kwiatowej, w gminie Bobowo.

Uzasadnienie

W dniu 29 marca 2021 r. do Wojewody Pomorskiego wpłynęła uchwała Nr XIX/158/2021 Rady Gminy Bobowo z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bobowo w rejonie ulic Skośnej, Gimnazjalnej i Kwiatowej, w gminie Bobowo, zwana dalej „uchwałą” lub „planem”. Następnie, w dniu 1 kwietnia 2021 r. do organu nadzoru wpłynęła dokumentacja planistyczna do uchwały.

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 20 kwietnia 2021 r., organ nadzoru zawiadomił Radę Gminy Bobowo o wszczęciu postępowania nadzorczego.

Po przeanalizowaniu otrzymanych wyjaśnień i przeprowadzeniu postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że uchwała w zakresie wskazanym w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego podjęta została z istotnym naruszeniem prawa.

Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378, dalej jako: „u.s.g.”) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz Dz. U. z 2021 r. poz. 11, dalej jako: „u.p.z.p.”).

W §4 pkt 11 uchwały Rada Gminy Bobowo zawarła definicję pojęcia „ogrodzenia pełnego”, które zgodnie z przywołanym przepisem należy rozumieć jako „ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia”. W dalszej części, w §11 pkt 4 i 5 planu, Rada zakazała lokalizacji „ogrodzeń pełnych, wyższych niż 2,2 m, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO” oraz „tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów o powierzchni do 2 m²”.

W ocenie organu nadzoru wskazane powyżej przepisy §4 pkt 11 oraz §11 pkt 4 i 5 planu stanowią opisane w art. 37a ust. 1 u.p.z.p. zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, które w myśl tego przepisu rada gminy może określić w drodze odrębnej uchwały. Artykuł 37a u.p.z.p. został wprowadzony do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na mocy art. 7 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 oraz poz. 1688), która weszła w życie 11 września 2015 r.

Ustawa ta uchyliła art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p., który stanowił, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Regulacje w zakresie stanowienia zasad sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz nośników reklamowych zawarte zostały natomiast w nowo wprowadzonych artykułach 37a – 37e u.p.z.p. Stosownie do treści art. 37a u.p.z.p., rada gminy może ustalić w formie uchwały 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. Tryb podejmowania tej uchwały określony został natomiast w art. 37b u.p.z.p. Oznacza to, że przepisy upoważniające do określania zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz nośników reklamowych stanowią *lex specialis*, co wyklucza możliwość ich określenia w innym akcie prawa miejscowego.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że od dnia 11 września 2015 r. rada gminy nie posiada upoważnienia do wprowadzania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego postanowień dotyczących sytuowania obiektów małej architektury. W ocenie organu nadzoru Rada Gminy Bobowo wykroczyła poza przyznane jej kompetencje do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, naruszając w sposób istotny art. 37a i 37b u.p.z.p. oraz art. 7 Konstytucji RP, zgodnie z którym organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.

Dodatkowo, w §4 pkt 7 uchwały Rada Gminy Bobowo zdefiniowała pojęcie „wysokości zabudowy”, którą zgodnie z przywołanym przepisem należy rozumieć jako „*wysokość liczoną od powierzchni posadzki parteru do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu*”.

Stosownie do treści art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Ponadto, zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz Dz. U. z 2020 r. poz. 1608 i poz. 2351) wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. W świetle utrwalonej linii orzeczniczej rada gminy nie jest uprawniona do definiowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pojęcia wysokości zabudowy w sposób prowadzący do odmiennego sposobu ustalania wysokości budynków niż wskazany w §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 listopada 2014 r. sygn. akt II OSK 1562/13 oraz z dnia 18 października 2015 r. sygn. akt II OSK 2008/15, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 7 maja 2019 r., II SA/Gd 562/18).

Podkreślenia wymaga również, że przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) Prawo budowlane i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, mają zastosowanie przy projektowaniu, budowie, utrzymaniu i rozbiórce obiektów budowlanych (art. 1 ww. ustawy). Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu) oraz zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi. Wysokość budynku, określona w §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, służy do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań tego rozporządzenia. Tak zdefiniowana wysokość budynku ma zasadnicze znaczenie dla stosowania pozostałych przepisów tego rozporządzenia.

Ustalenie wysokości budynku ma przed wszystkim znaczenie dla podziału budynków na grupy wysokości (niskie, średniowysokie, wysokie, wysokościowe), wprowadzonego w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych, o czym stanowi § 8 ww. rozporządzenia. Warunki związane z wysokością budynku mają odniesienie do określenia m.in. wymogów konstrukcyjnych, wyposażenia budynku w instalacje, zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego, w tym odporności pożarowej, zapewnienia dróg ewakuacyjnych. Ustalenie w planie miejscowym innych niż w ww. rozporządzeniu zasad pomiaru wysokości budynku, będzie skutkować tym, że ten sam budynek będzie miał różną wysokość, tj. jedną ustaloną zgodnie z ustaleniami planu miejscowego i drugą określoną zgodnie z dyspozycją zawartą w ww. rozporządzeniu. W konsekwencji prowadzi to do powstania istotnych wątpliwości interpretacyjnych na etapie stosowania w/w przepisów, mogących utrudnić bądź uniemożliwić stosowanie planu od momentu jego wejścia w życie.

Jak wynika z dokumentacji planistycznej teren objęty planem przeznaczony jest przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową (usługi oświaty). Wobec powyższego definicja wysokości zabudowy zawarta w planie będzie miała odniesienie również do projektowanych na tym obszarze budynków. Zawarta w §4 pkt 7 uchwały definicja wysokości zabudowy modyfikuje przy tym sposób pomiaru budynku określony w §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu. W konsekwencji prowadzi bowiem do wadliwego określenia parametru wysokości w odniesieniu do budynków w poszczególnych kartach terenu oraz powoduje wątpliwości interpretacyjne przy zastosowaniu przepisów planu zagospodarowania przestrzennego związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Wobec powyższego, definicja wskazana w §4 pkt 7 uchwały narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w zw. z §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W ocenie organu nadzoru, pozostałe regulacje zawarte w planie, pomimo wyeliminowania §4 pkt 7 uchwały, mogą pozostać w obrocie prawnym, gdyż na ich podstawie możliwe jest ustalenie wymaganej wysokości zabudowy, przy uwzględnieniu wymagań wynikających w szczególności z przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wobec powyższego, stwierdzenie nieważności §4 pkt 7 i 11 oraz §11 pkt 4 i 5 uchwały Nr XIX/158/2021 Rady Gminy Bobowo z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bobowo w rejonie ulic Skośnej, Gimnazjalnej i Kwiatowej, w gminie Bobowo należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

Dariusz Drelich



WOJEWODA POMORSKI

PN-II.4131.28.2021.IM

Gdańsk, dnia 28 kwietnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378)

stwierdza się nieważność

§4 pkt 7 i 11 oraz §11 pkt 4 i 5 uchwały Nr XIX/158/2021 Rady Gminy Bobowo z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bobowo w rejonie ulic Skośnej, Gimnazjalnej i Kwiatowej, w gminie Bobowo.

UZASADNIENIE

W dniu 29 marca 2021 r. do Wojewody Pomorskiego wpłynęła uchwała Nr XIX/158/2021 Rady Gminy Bobowo z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bobowo w rejonie ulic Skośnej, Gimnazjalnej i Kwiatowej, w gminie Bobowo, zwana dalej „uchwałą” lub „planem”. Następnie, w dniu 1 kwietnia 2021 r. do organu nadzoru wpłynęła dokumentacja planistyczna do uchwały.

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 20 kwietnia 2021 r., organ nadzoru zawiadomił Radę Gminy Bobowo o wszczęciu postępowania nadzorczego.

Po przeanalizowaniu otrzymanych wyjaśnień i przeprowadzeniu postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że uchwała w zakresie wskazanym w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego podjęta została z istotnym naruszeniem prawa.

Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378, dalej jako: „u.s.g.”) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz Dz. U. z 2021 r. poz. 11, dalej jako: „u.p.z.p.”).

W §4 pkt 11 uchwały Rada Gminy Bobowo zawarła definicję pojęcia „ogrodzenia pełnego”, które zgodnie z przywołanym przepisem należy rozumieć jako „ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia”. W dalszej części, w §11 pkt 4 i 5 planu, Rada zakazała lokalizacji „ogrodzeń pełnych, wyższych niż 2,2 m, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO” oraz „tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów o powierzchni do 2 m²”.

W ocenie organu nadzoru wskazane powyżej przepisy §4 pkt 11 oraz §11 pkt 4 i 5 planu stanowią opisane w art. 37a ust. 1 u.p.z.p. zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, tablic

POMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W GDAŃSKU

Wydział Prawny i Nadzoru

ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk, tel.: 58 30 77 233, fax: 58 30 77 125

www.qdansk.uw.gov.pl, e-mail: wpi@qdansk.uw.gov.pl

reklamowych i urządzeń reklamowych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, które w myśl tego przepisu rada gminy może określić w drodze odrębnej uchwały. Artykuł 37a u.p.z.p. został wprowadzony do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na mocy art. 7 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 oraz poz. 1688), która weszła w życie 11 września 2015 r. Ustawa ta uchyliła art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p., który stanowił, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Regulacje w zakresie stanowienia zasad sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz nośników reklamowych zawarte zostały natomiast w nowo wprowadzonych artykułach 37a – 37e u.p.z.p. Stosownie do treści art. 37a u.p.z.p., rada gminy może ustalić w formie uchwały 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. Tryb podejmowania tej uchwały określony został natomiast w art. 37b u.p.z.p. Oznacza to, że przepisy upoważniające do określania zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz nośników reklamowych stanowią *lex specialis*, co wyklucza możliwość ich określenia w innym akcie prawa miejscowego.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że od dnia 11 września 2015 r. rada gminy nie posiada upoważnienia do wprowadzania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego postanowień dotyczących sytuowania obiektów małej architektury. W ocenie organu nadzoru Rada Gminy Bobowo wykroczyła poza przyznane jej kompetencje do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, naruszając w sposób istotny art. 37a i 37b u.p.z.p. oraz art. 7 Konstytucji RP, zgodnie z którym organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.

Dodatkowo, w §4 pkt 7 uchwały Rada Gminy Bobowo zdefiniowała pojęcie „wysokości zabudowy”, którą zgodnie z przywołanym przepisem należy rozumieć jako „*wysokość liczoną od powierzchni posadzki parteru do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu*”.

Stosownie do treści art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Ponadto, zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz Dz. U. z 2020 r. poz. 1608 i poz. 2351) wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej

kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. W świetle utrwalonej linii orzeczniczej rada gminy nie jest uprawniona do definiowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pojęcia wysokości zabudowy w sposób prowadzący do odmiennego sposobu ustalania wysokości budynków niż wskazany w §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 listopada 2014 r. sygn. akt II OSK 1562/13 oraz z dnia 18 października 2015 r. sygn. akt II OSK 2008/15, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 7 maja 2019 r., II SA/Gd 562/18).

Podkreślenia wymaga również, że przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) Prawo budowlane i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, mają zastosowanie przy projektowaniu, budowie, utrzymaniu i rozbiórce obiektów budowlanych (art. 1 ww. ustawy). Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu) oraz zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi. Wysokość budynku, określona w §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, służy do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań tego rozporządzenia. Tak zdefiniowana wysokość budynku ma zasadnicze znaczenie dla stosowania pozostałych przepisów tego rozporządzenia. Ustalenie wysokości budynku ma przed wszystkim znaczenie dla podziału budynków na grupy wysokości (niskie, średniowysokie, wysokie, wysokościowe), wprowadzonego w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych, o czym stanowi § 8 ww. rozporządzenia. Warunki związane z wysokością budynku mają odniesienie do określenia m.in. wymogów konstrukcyjnych, wyposażenia budynku w instalacje, zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego, w tym odporności pożarowej, zapewnienia dróg ewakuacyjnych. Ustalenie w planie miejscowym innych niż w ww. rozporządzeniu zasad pomiaru wysokości budynku, będzie skutkowało tym, że ten sam budynek będzie miał różną wysokość, tj. jedną ustaloną zgodnie z ustaleniami planu miejscowego i drugą określoną zgodnie z dyspozycją zawartą w ww. rozporządzeniu. W konsekwencji prowadzi to do powstania istotnych wątpliwości interpretacyjnych na etapie stosowania w/w przepisów, mogących utrudnić bądź uniemożliwić stosowanie planu od momentu jego wejścia w życie.

Jak wynika z dokumentacji planistycznej teren objęty planem przeznaczony jest przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową (usługi oświaty). Wobec powyższego definicja wysokości zabudowy zawarta w planie będzie miała odniesienie również do projektowanych na tym obszarze budynków. Zawarta w §4 pkt 7 uchwały

definicja wysokości zabudowy modyfikuje przy tym sposób pomiaru budynku określony w §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu. W konsekwencji prowadzi bowiem do wadliwego określenia parametru wysokości w odniesieniu do budynków w poszczególnych kartach terenu oraz powoduje wątpliwości interpretacyjne przy zastosowaniu przepisów planu zagospodarowania przestrzennego związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Wobec powyższego, definicja wskazana w §4 pkt 7 uchwały narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w zw. z §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W ocenie organu nadzoru, pozostałe regulacje zawarte w planie, pomimo wyeliminowania §4 pkt 7 uchwały, mogą pozostać w obrocie prawnym, gdyż na ich podstawie możliwe jest ustalenie wymaganej wysokości zabudowy, przy uwzględnieniu wymagań wynikających w szczególności z przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wobec powyższego, stwierdzenie nieważności §4 pkt 7 i 11 oraz §11 pkt 4 i 5 uchwały Nr XIX/158/2021 Rady Gminy Bobowo z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bobowo w rejonie ulic Skośnej, Gimnazjalnej i Kwiatowej, w gminie Bobowo należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

Dariusz Drelich