# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 5 października 2018 r.

Poz. 4466



Elektronicznie podpisany przez:
Małgorzata Nej; ZUW
Data: 05.10.2018 14:31:04


**UCHWAŁA NR XLVII/313/2018**
**RADY MIEJSKIEJ W PŁOTACH**

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bądkowo”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miejska w Płotach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/185/2016 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 grudnia 2016 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bądkowo”, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty, przyjętym uchwałą Nr VIII/65/2003 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 czerwca 2003 r., zmienioną uchwałami: Nr XV/132/08 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 8 lutego 2008 r., Nr XLIV/419/10 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 czerwca 2010 r., Nr V/49/2011 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 3 czerwca 2011 r., Nr XXXIX/336/2014 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 28 marca 2014 r., Nr XVIII/117/2016 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 26 kwietnia 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bądkowo", obejmujący zwartą zabudowę wsi wraz z przyległościami, określoną na rysunku planu.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, cmentarza, rolnicze, infrastruktury technicznej - wodociągi, infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, drogi publicznej klasy zbiorczej, dróg publicznych klasy dojazdowej, dróg wewnętrznych.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu:
   a) w skali 1 : 1 000, obejmujący zabudowaną część wsi - stanowiący załącznik nr 1a,
   b) w skali 1 : 2 000, obejmujący grunty bezpośrednio przyległe do zabudowanej część wsi - stanowiący załącznik nr 1b,
2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty - stanowiący załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3;
4) rozstrzygnięcie 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 4.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

1) granicę obszaru objętego planem;

2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
4) strefę ochrony konserwatorskiej „B”;
5) strefę ochrony konserwatorskiej „K”;
6) strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej „WIII”;
7) budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu.

5. Ustala się podział obszaru, o którym mowa § 1 ust. 1 na następujące tereny:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: A-3.MN, A-6.MN, A-8.MN, A 13.MN, A-15.MN, A-16.MN, A-17.MN, o powierzchni odpowiednio: 0,52 ha, 0,37 ha, 0,20 ha,1,31 ha, 0,25 ha, 0,61 ha i 0,50 ha;
2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem A-14.MW, o powierzchni 0,58 ha;
3) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem A-2.U,MN, o powierzchni 1,39 ha;
4) zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego, oznaczony symbolem A-5.UK, o powierzchni 0,29 ha;
5) obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone symbolami: A-1.RU, A-9.RU o powierzchni odpowiednio: 2,24 ha, 0,85 ha;
6) usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem A-11.US, o powierzchni 0,37 ha;
7) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: A-7.ZP, B-5.ZP, o powierzchni odpowiednio: 0,05 ha, 1,18 ha;
8) cmentarza, oznaczony symbolem A-10.ZC, o powierzchni 0,32 ha;
9) rolnicze, oznaczone symbolami: B-1.R, B-2.R, B-3.R, B-4.R, o powierzchni odpowiednio: 27,83 ha, 2,07 ha, 7,98 ha i 9,89 ha;
10) infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony symbolem A-4.W, o powierzchni 0,30 ha;
11) infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem A-12.E, o powierzchni 0,006 ha;
12) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z, o powierzchni 1,11 ha;
13) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: KD-D, B-6.KD-D, o powierzchni odpowiednio: 0,49 ha, 0,48 ha;
14) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: A-18.KD-W, A-19.KD-W, A-20.KD-W, o powierzchni odpowiednio: 0,40 ha, 0,26 ha i 0,09 ha.

6. Tereny, o których mowa w ust. 5, oznaczono symbolami literowo - liczbowymi, gdzie pierwsza litera (A) albo (B) wskazuje odpowiednio na załącznik nr 1a albo załącznik nr 1b, na których oznaczono te tereny, a następująca dalej liczba jest numerem porządkowym, wyróżniającym teren spośród innych w ramach danego załącznika, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Tereny: KD-Z, KD-D, o których mowa odpowiednio w ust. 5 pkt 12 i w ust. 5 pkt 13, oznaczono jednocześnie na załączniku nr 1a i załączniku nr 1b.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 1 ust. 4 pkt 2, oznaczoną symbolem i określoną na rysunku planu, dla której sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
2) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą ściśle określoną odległość budynków od linii rozgraniczających, przy czym:
   a) dopuszcza się lokalizację części budynków w większej odległości od linii rozgraniczającej, jednakże na długości nie większej niż 25% długości danej elewacji,
   b) mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe o wysięgu nie większym niż 1,5 m, a także: gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 0,5 m;

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków, wiat i altan od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe o wysięgu nie większym niż 1,5 m, a także: gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 0,5 m;
4) działce niesamodzielnej - należy przez to rozumieć działkę gruntu przeznaczoną do wspólnego zagospodarowania z dwoma lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywaną między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, stanowisk postojowych, budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych, a także miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojść lub dojazdów;
5) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek, który posiada jeden lokal mieszkalny, a część usługowa zajmuje więcej niż 30% powierzchni całkowitej takiego budynku;
6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną:
   a) dla budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dla obiektów budowlanych innych niż budynki - od poziomu najniżej położonego przyległego gruntu lub urządzonej powierzchni do najwyżej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia;
7) istniejącym zagospodarowaniu, istniejących budynkach, obiektach, powierzchni zabudowy itd. - należy przez to rozumieć stan faktyczny na dzień uchwalenia planu.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

## Rozdział 2
## OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

**§ 3.** Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się wszelkie obiekty stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenu, w tym między innymi obiekty małej architektury, altany, wiaty, obiekty infrastruktury technicznej itp., dla których dopuszcza się kształtowanie parametrów w sposób dowolny, jednakże obiekty takie nie mogą mieć charakteru dominującego, z zastrzeżeniem:
   a) § 7 pkt 5,
   b) ustaleń szczegółowych dla terenów infrastruktury technicznej (W) i (E),

oraz pod warunkiem, że obiekty te nie będą uniemożliwiały realizacji zabudowy i zagospodarowania zgodnych z przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych;

2) na każdym terenie dopuszcza się, pod warunkiem, o którym mowa w pkt 1, wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy, w tym między innymi służące obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp.;
3) nakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych, wiat i altan w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii zabudowy obowiązującej,
4) na terenach zieleni urządzonej (ZP) i cmentarza (ZC) dopuszcza się lokalizację wiat i altan w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej;
5) dopuszcza się lokalizację drugiego lub kolejnego budynku mieszkalnego na działce budowlanej w odległości większej niż wskazuje na to obowiązująca linia zabudowy;
6) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków przed linią zabudowy z zakazem ich rozbudowy poza tą linię;
7) w przypadku braku linii zabudowy dla działek budowlanych i wydzielenia dojazdów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3, budynki należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 5 m od tych dojazdów;
8) dopuszcza się zachowanie w istniejących budynkach takich parametrów jak: wysokość, liczba kondygnacji, geometria dachu, innych niż określone w ustaleniach szczegółowych;

9) dopuszcza się zachowanie innego niż ustalone planem przeznaczenia istniejących budynków również w przypadku ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
10) dopuszcza się zwiększenie kąta nachylenia połaci dachowych do 70º w przypadku realizacji dachów mansardowych;
11) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów itp.;
12) dopuszcza się dowolną geometrię dachów lub przekrycia obiektów infrastruktury technicznej lub obiektów, o których mowa w pkt 2, z wyłączeniem terenów infrastruktury technicznej (W) i (E);
13) dopuszcza się stosowanie innych parametrów dotyczących powierzchni zabudowy i biologicznie czynnej, niż określono w ustaleniach szczegółowych, jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
14) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego dla działek budowlanych przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub obiektów, o których mowa w pkt 2, z wyłączeniem terenów infrastruktury technicznej (W) i (E);
15) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników minimalnej intensywności zabudowy z uwzględnieniem wskaźników maksymalnych, określonych w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 16;
16) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy w przypadku działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w pkt 2, z wyłączeniem terenów infrastruktury technicznej (W) i (E);
17) wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy dla działek budowlanych, stosuje się analogicznie w odniesieniu do działek niesamodzielnych;
18) dopuszcza się altany o powierzchni zabudowy do 35 $m^2$, przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 500 $m^2$ powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 20;
19) dopuszcza się wiaty o powierzchni zabudowy do 50 $m^2$, przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde 1000 $m^2$ powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 20;
20) ograniczenia, o których mowa w pkt 18 i 19 dotyczą wyłącznie terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U,MN).

**§ 4.** Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz, prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2) zakaz lokalizacji magazynów i składów substancji niebezpiecznych, zaliczanych, zgodnie z przepisami odrębnymi do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych;
3) różnicuje się rodzaje terenów podlegające ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska:
   a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U,MN),
   b) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
   c) pod tereny rekreacyjno-wypoczynkowe: tereny zieleni urządzonej (ZP), teren sportu i rekreacji (US).

**§ 5.** 1. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę podwórza folwarcznego i budynków gospodarczych w formie strefy ochrony konserwatorskiej „B” - układów przestrzennych, określonej na rysunku planu, dla której obowiązuje:
   a) zachowanie historycznego układu zabudowy i podwórza,
   b) zachowanie lub odtworzenie historycznej zabudowy lub wykorzystanie fundamentów, fragmentów ścian, w przypadku lokalizacji nowej zabudowy,
   c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły,
   d) możliwość rozbiórki lub przebudowy obiektów dysharmonizujących,
   e) możliwość rekonstrukcji nieistniejącej zabudowy lub zaznaczenie jej śladów;

2) ustala się ochronę cmentarza ewangelickiego w formie strefy ochrony konserwatorskiej „K”, określonej na rysunku planu, dla której obowiązuje:
   a) zachowanie lub odtwarzanie historycznych założeń zieleni, układu kwater i ciągów komunikacyjnych,
   b) zachowanie lub odtwarzanie zabytków sepulkralnych,
   c) zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyłączeniem zabiegów konserwatorskich, lub działań rekultywacyjnych elementów zniszczonych,
   d) możliwość wprowadzenia elementów krajobrazowych podnoszących wartości estetyczne,
   e) możliwość wprowadzenia funkcji ogólnospołecznych;
3) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 21-13/10, 21-13/11, 21-13/12) w formie stref „WIII” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, określonych na rysunku planu, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje:
   a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
   b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
4) ustala się ochronę budynków objętych ochroną konserwatorską na mocy planu, określonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
   a) nakaz prowadzenia prac budowlanych przy maksymalnym zachowaniu substancji obiektu,
   b) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
   c) nakaz zachowania liczby kondygnacji i geometrii dachów,
   d) zakaz przebudowy elewacji, polegającej na likwidacji detalu architektonicznego, wprowadzeniu dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych oraz na zmianie ich pierwotnych wielkości,
   e) nakaz zachowania tradycyjnych proporcji otworów i form opasek okiennych zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku,
   f) zakaz pokrywania elewacji płytkami ceramicznymi lub innym materiałem dysharmonizującym,
   g) zakaz tynkowania nieotynkowanych elewacji,
   h) zakaz tynkowania, ocieplania i przesłaniania kamiennych cokołów,
   i) zakaz ocieplania elewacji,
   j) nakaz stosowania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej,
   k) nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, zaś w przypadku konieczności jej wymiany, nowa powinna nawiązywać kompozycją, proporcją, podziałem i dekoracją snycerską do oryginalnej; należy przywracać stolarkę na wzór oryginalnej, a w przypadku jej braku - analogicznie do oryginalnej stolarki zachowanej w innych budynkach lub na podstawie materiałów ikonograficznych,
   l) nakaz pokrywania połaci dachowych dachówką lub stosowanie materiałów zgodnych z oryginalnymi wzorcami,
   m) dopuszcza się dodatkowe doświetlanie poddaszy poprzez wprowadzenie okien połaciowych, przy czym:
      - łączna powierzchnia tych okien nie może być większa niż 10% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,
      - rozmieszczenie okien musi być podporządkowane osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych,
   n) zakaz montażu kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych.

2. Na rysunku planu oznaczono budynek kościoła p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z otoczeniem - cmentarzem przykościelnym (wpisane do rejestru zabytków dnia 12 grudnia 2007 r. pod numerem 333) objęte ochroną na mocy przepisów odrębnych w formie strefy ochrony konserwatorskiej A.

**§ 6.** 1. Ustalenia w zakresie zasad podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych; jeżeli takich zasad nie określono - przyjmuje się minimalną powierzchnię takich działek równą powierzchni danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych albo mniejszych od powierzchni danego terenu, w przypadkach:

a) przeznaczenia ich na cele, o których mowa w § 3 pkt 2,

b) przeznaczenia ich na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, przy czym powierzchnia wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,01 ha w obrębie danego terenu;

3) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych, w tym dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m, umożliwiających skomunikowanie działek budowlanych z drogą publiczną.

2. Ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:

1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalenia i podziału nieruchomości przy zapewnieniu:

a) parametrów wielkościowych działki odpowiadających wielkościom działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem ust. 1,

b) minimalnej szerokości frontu działki - 18 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dojazdy lub na cele, o których mowa w § 3 ust. 2,

c) wartości kąta zawartego pomiędzy granicami działki dochodzącymi do terenów dróg lub działki stanowiącej dojazd a krawędzią tej drogi lub dojazdu, mieszczącego w przedziale 60 - 120°.

**§ 7.** Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w tym między innymi z: przebiegu sieci infrastruktury technicznej, występowania trudnych warunków gruntowo-wodnych;

2) zakaz lokalizacji:

a) punktów do zbierania lub przeładunku odpadów,

b) usług handlu hurtowego,

c) stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego lub rolniczego albo środków transportu, w tym myjni,

d) stacji paliw gazu płynnego;

3) zakaz prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich, lub lokalizacji obiektów do tego służących, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;

4) zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych;

5) zakaz lokalizacji masztów, anten i innych budowli, których wysokość przekracza 20 m, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, obiektów, o których mowa w § 3 pkt 2 oraz linii elektroenergetycznych;

6) zakaz dokonywania wszelkich inwestycji oraz zmiany ukształtowania terenu, które mogłyby doprowadzić do pogorszenia sprawności pracy urządzeń melioracyjnych, przy czym dopuszcza się zastosowanie rozwiązań alternatywnych (w zakresie zmiany systemu), jedynie w przypadku, kiedy takie działanie nie spowoduje zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

**§ 8.** Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych oraz dojazdy;

2) zapewnienie powiązań terenów dróg z drogami położonymi poza obszarem objętym planem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) parkowanie pojazdów na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, a także na innych terenach, w szczególności, w przypadkach, o których mowa w pkt 4, 5 i 6;

4) na potrzeby nowych budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:
   a) na lokal mieszkalny,
   b) na każde rozpoczęte 50 $m^2$ powierzchni usług handlu,
   c) na każde rozpoczęte 60 $m^2$ powierzchni usług innych niż handel;
5) na potrzeby nieruchomości wykorzystywanych na cele usługowe, które nie wymagają budynków, należy zagwarantować co najmniej dwa stanowiska postojowe;
6) na potrzeby nieruchomości wykorzystywanych do obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych należy zagwarantować co najmniej cztery stanowiska postojowe;
7) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w pkt 4, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe na każde rozpoczęte 500 $m^2$ powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 $m^2$;
8) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynkach: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub na terenie działek budowlanych poza budynkami;
9) stanowiska postojowe w budynkach, o których mowa w pkt 8 winny znajdować się w poziomach: kondygnacji podziemnych, pierwszej kondygnacji nadziemnej;
10) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 7 należy sytuować w sposób zapewniający optymalny dostęp do budynków;
11) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
12) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków lub systemem kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 13;
13) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej;
14) obowiązek podczyszczenia wód odciekowych oraz wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, kierowanych do systemów kanalizacji do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
15) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł indywidualnych - wyłącznie paneli fotowoltaicznych;
16) zaopatrzenie w gaz z sieci niskiego lub średniego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych;
17) wykorzystywanie do celów grzewczych gazu ziemnego, pomp ciepła, oleju, energii słonecznej lub energii elektrycznej; dopuszcza się wykorzystywanie wysokosprawnych i ekologicznych źródeł ciepła na paliwo stałe, stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów;
18) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
19) dopuszcza się dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę oraz zmiany kierunków obsługi terenów;
20) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach, jednakże tylko wówczas gdy nie będzie to powodować potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

**§ 9.** Przeznacza się na cel publiczny tereny dróg publicznych, zieleni urządzonej i cmentarza.

**§ 10.** Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych oraz tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenów, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 11.** Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) z wyłączeniem przypadków, o których mowa w rozdziale 3a.

## Rozdział 3a
## SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENITERENY OZNACZONE SYMBOLEM LITEROWYM (A)

**§ 12.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-1.RU**:

1) przeznaczenie - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,30 ha;
3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki gospodarstw rolnych, budynki magazynowe dla działalności rolniczej; obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów do prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich oraz zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, w tym w zabudowie zagrodowej,
   b) wysokość budynków - do 15 m,
   c) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków o liczbie dwóch kondygnacji nadziemnych,
   d) geometria dachów:
      - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 55˚ lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
      - dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25˚ lub mniejszym, o których mowa w lit. b,
   e) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
   f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,60,
   g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
   h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych przed linią zabudowy;
   i) dopuszcza się prowadzenie chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich wyłącznie w istniejących obiektach bez możliwości ich rozbudowy lub nadbudowy,
   j) nakaz odizolowania budowli rolniczych uciążliwych dla otoczenia, w szczególności z uwagi na zapylenie, zapachy lub wydzielanie się substancji toksycznych, od terenów przyległych, pasem zieleni złożonym z roślinności średnio- i wysokopiennej;
4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z;
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 10% - w odniesieniu do części działki ewidencyjnej nr 5/25 obręb 0010.

**§ 13.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-2.U,MN**:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,20 ha;
3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki usługowe,
   b) dopuszcza się:
      - przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego lub zmianę jego przeznaczenia na budynek mieszkalno-usługowy, albo
      - budowę jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego - wyłącznie w przypadku rozbiórki istniejącego - w granicach działki budowlanej, na której taki budynek był zlokalizowany,
   c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a i b, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a lub b,
   d) wysokość budynków:
      - budynki, o których mowa w lit. a i b - do 12 m,
      - budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze - do 6 m,
   e) liczba kondygnacji:
      - budynki, o których mowa w lit. a i b - do trzech kondygnacji nadziemnych,
      - budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze - do dwóch kondygnacji nadziemnych,

f) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,

g) powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna intensywność zabudowy - 0,80,

i) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,

j) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

k) budynek mieszkalny albo mieszkalno-usługowy winien być lokalizowany w odległości nie mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczającej z terenem A-1.RU;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-18.KD-W;

5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 10%.

**§ 14.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-3.MN**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,13 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,

c) budynek dawnej rządcówki (obecnie budynek mieszkalny), określony na rysunku planu, objęty ochroną konserwatorską na mocy planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 4,

d) dla budynków innych, niż wymieniony w lit. c, obowiązuje:

- wysokość budynków mieszkalnych - do 10 m,
- wysokość budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych - do 6 m,
- liczba kondygnacji - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- geometria dachów:

--dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, z zastrzeżeniem podwójne tiret drugie,

--dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym na budynkach garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych,

e) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50,

g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,

h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków mieszkalnych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-18.KD-W.

**§ 15.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-4.W**:

1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - wodociągi;

2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,09 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) teren obsługi systemu wodociągowego, w tym ujęcie wody wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a, budynki gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,

c) wysokość budynków - do 8 m,

d) liczba kondygnacji - do dwóch kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym,

f) powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna intensywność zabudowy - 0,20,

h) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,

i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-18.KD-W.

**§ 16.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-5.UK**:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa - usługi kultu religijnego;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynek przeznaczony do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych; dopuszcza się zmianę przeznaczenia istniejącego budynku na budynek usług kultury,

b) część terenu, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 6 obręb 0010, określona na rysunku planu, położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A" obszaru wpisanego do rejestru zabytków, pod numerem A-333 z dnia 12 grudnia 2007 r., obejmującego budynek kościoła p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z otoczeniem - cmentarzem przykościelnym - chroniona na podstawie przepisów odrębnych,

c) linie zabudowy obowiązujące - zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla części terenu niewymienionej w lit. b obowiązuje:

- ochrona konserwatorska fragmentów kamiennego ogrodzenia, wykraczającego poza obszar wpisany do rejestru zabytków, polegająca na:

--nakazie prowadzenia prac budowlanych przy maksymalnym zachowaniu substancji obiektu,

--zakazie nadbudowy,

--zakazie tynkowania, pokrywania płytkami ceramicznymi lub innym materiałem dysharmonizującym,

- powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 10%;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-18.KD-W.

**§ 17.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-6.MN**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,03 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze lub wolnostojące,

b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,

c) wysokość budynków:

- budynki mieszkalne - do 10 m,

- budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze - do 6 m,

d) liczba kondygnacji - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

e) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, z zastrzeżeniem tiret drugie, trzecie i czwarte,

- dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym na budynkach garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych,
- kalenice główne budynków mieszkalnych winny być równoległe do obowiązujących linii zabudowy - w przypadku działek budowlanych na których wyznaczono takie linie,
- dachy budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej winny mieć ujednoliconą formę,

f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,

i) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo bezpośrednio przy granicach;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-18.KD-W;

5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 10% - w odniesieniu do części działki ewidencyjnej nr 5/18 obręb 0010.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-7.ZP**:

1) przeznaczenie - zieleń urządzona;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) skwer, ciągi piesze, urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 60%;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-18.KD-W.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-8.MN**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,04 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,

c) wysokość budynków:

- budynki mieszkalne - do 10 m,
- budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze - do 6 m,

d) liczba kondygnacji - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

e) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, z zastrzeżeniem tiret drugie, trzecie i czwarte,
- dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym na budynkach garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych,
- kalenice główne budynków mieszkalnych winny być równoległe do obowiązujących linii zabudowy - w przypadku działek budowlanych na których wyznaczono takie linie,
- dachy budynków mieszkalnych zlokalizowane przy tej samej granicy działek budowlanych winny mieć ujednoliconą formę,

f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,

i) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;

j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo bezpośrednio przy granicach,

k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków mieszkalnych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-18.KD-W.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-9.RU**:

1) przeznaczenie - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;

2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,30 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki gospodarstw rolnych, budynki magazynowe dla działalności rolniczej; zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, w tym w zabudowie zagrodowej,

b) wysokość budynków - do 15 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków o liczbie dwóch kondygnacji nadziemnych,

d) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 55˚ lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25˚ lub mniejszym, o których mowa w lit. b,

e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,

g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,

h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych przed linią zabudowy,

i) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” - układów przestrzennych - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-18.KD-W.

**§ 21.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-10.ZC**:

1) przeznaczenie - cmentarz;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) cmentarz ewangelicki (nieczynny) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2,

b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z.

**§ 22.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-11.US**:

1) przeznaczenie - usługi sportu i rekreacji;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a, budynki gospodarcze, budynek usług kultury, budynek usług gastronomii, toaletę publiczną, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z obiektów wymienionych w lit. a,

c) wysokość budynków - do 6 m,

d) liczba kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°,

f) powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna intensywność zabudowy - 0,25,

h) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 50%,

i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z lub KD-D.

**§ 23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-12.E**:

1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,

b) wysokość budynków - do 5 m,

c) liczba kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna,

d) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym,

e) powierzchnia zabudowy - do 100%,

f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,

g) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,

h) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy;

3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-D.

**§ 24.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-13.MN**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,06 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,

c) wysokość budynków:

- budynki mieszkalne - do 10 m,
- budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze - do 6 m,

d) liczba kondygnacji - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,

e) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, z zastrzeżeniem tiret drugie, trzecie i czwarte,
- dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym na budynkach garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych,
- kalenice główne budynków mieszkalnych winny być równoległe do obowiązujących linii zabudowy - w przypadku działek budowlanych na których wyznaczono takie linie,
- dachy budynków mieszkalnych zlokalizowane przy tej samej granicy działek budowlanych winny mieć ujednoliconą formę,

f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,

h) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,

i) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;

j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo bezpośrednio przy granicach,

k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków mieszkalnych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu:

a) KD-Z - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-19.KD-W, lub,

b) KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-19.KD-W;

5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 10% - w odniesieniu do części działki ewidencyjnej nr 11/51 obręb 0010.

**§ 25.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-14.MW**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha;
3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
   b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
   c) budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze winny być kształtowane w formie zabudowy szeregowej lub jako budynki garażowe wielostanowiskowe - składające się z co najmniej trzech stanowisk postojowych,
   d) wysokość budynków:
      - budynki mieszkalne - do 10 m,
      - budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze - do 6 m,
   e) liczba kondygnacji - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   f) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
   g) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
   h) maksymalna intensywność zabudowy - 0,90,
   i) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
   j) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
   k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo bezpośrednio przy granicach;
4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-19.KD-W.

**§ 26.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-15.MN**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,06 ha;
3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
   b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
   c) wysokość budynków:
      - budynki mieszkalne - do 10 m,
      - budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze - do 6 m,
   d) liczba kondygnacji - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
   f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
   g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
   h) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
   i) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;
   j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo bezpośrednio przy granicach;
4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-19.KD-W.

**§ 27.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-16.MN**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,04 ha;
3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
   b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
   c) wysokość budynków:
      - budynki mieszkalne - do 10 m,
      - budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze - do 6 m,
   d) liczba kondygnacji - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
   e) geometria dachów:
      - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, lub dachy mansardowe, z zastrzeżeniem tiret drugie, trzecie i czwarte,
      - dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym na budynkach garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych,
      - kalenice główne budynków mieszkalnych winny być równoległe do obowiązujących linii zabudowy - w przypadku działek budowlanych na których wyznaczono takie linie,
      - dachy budynków mieszkalnych zlokalizowane przy tej samej granicy działek budowlanych winny mieć ujednoliconą formę,
   f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
   g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
   h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
   i) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;
   j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych albo bezpośrednio przy granicach,
   k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków mieszkalnych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-18.KD-W;
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 10% - w odniesieniu do części działki ewidencyjnej nr 11/51 obręb 0010.

**§ 28.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-17.MN**:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,09 ha;
3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
   b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
   c) budynki dawnego zespołu szkolnego - szkoła (obecnie budynek mieszkalny) i budynek gospodarczy, określone na rysunku planu, objęte ochroną na mocy planu - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 4,
   d) dla budynków innych, niż wymienione w lit. c, obowiązuje:
      - wysokość budynków mieszkalnych - do 10 m,
      - wysokość budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych - do 6 m,

- liczba kondygnacji - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- geometria dachów:
  --dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50°, z zastrzeżeniem podwójne tiret drugie i trzecie,
  --dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym na budynkach garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych,
  --kalenice główne budynków mieszkalnych winny być równoległe do obowiązujących linii zabudowy - w przypadku działek budowlanych na których wyznaczono takie linie,

e) powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki budowlanej,
f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50,
g) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
h) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;

4) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-20.KD-W;
5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 10%, z wyłączeniem części działki ewidencyjnej nr 12/1 obręb 0010.

**§ 29.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-18.KD-W**:

1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
   b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 5%,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) obsługa komunikacyjna:
   a) powiązania z ciągami komunikacyjnymi - z terenem KD-Z,
   b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - dla terenów: A-2.U,MN, A-3.MN, A-4.W, A-5.UK, A-6.MN, A-7.ZP, A-8.MN, A-9.RU, B-1.R.

**§ 30.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-19.KD-W**:

1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
   b) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) obsługa komunikacyjna:
   a) powiązania z ciągami komunikacyjnymi - z terenami: KD-Z, KD-D,
   b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z lub KD-D - dla terenów: A-13.MN, A-14.MW, A-15.MN, A-16.MN, B-4.R, B-5.ZP.

**§ 31.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-20.KD-W**:

1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
   b) powierzchnia biologicznie czynna - nie wymaga się,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) obsługa komunikacyjna:
   a) powiązania z ciągami komunikacyjnymi - z terenem KD-Z,

b) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z - dla terenów: A-16.MN, A-17.MN, B-4.R, B-5.ZP.

## Rozdział 3b
## SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENITERENY OZNACZONE SYMBOLEM LITEROWYM (B)

**§ 32.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-1.R**:

1) przeznaczenie - teren rolniczy;
2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) grunty rolne - teren rolniczy bez prawa zabudowy, w tym z zakazem lokalizacji altan lub wiat,
   b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 98% powierzchni działki gruntu,
   c) dla części terenu, określonych na rysunku planu, znajdujących się w granicach dwóch stref ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej WIII: nr ew. AZP 21-13/10, 21-13/11, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 3;
3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu:
   a) KD-Z - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-18.KD-W, lub
   b) B-6.KD-D.

**§ 33.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-2.R**:

1) przeznaczenie - teren rolniczy;
2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) grunty rolne - teren rolniczy bez prawa zabudowy, w tym z zakazem lokalizacji altan lub wiat,
   b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 98% powierzchni działki gruntu;
3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z lub B-6.KD-D.

**§ 34.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-3.R**:

1) przeznaczenie - teren rolniczy;
2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) grunty rolne - teren rolniczy bez prawa zabudowy, w tym z zakazem lokalizacji altan lub wiat,
   b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 98% powierzchni działki gruntu;
3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu KD-Z lub KD-D.

**§ 35.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-4.R**:

1) przeznaczenie - teren rolniczy;
2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) grunty rolne - teren rolniczy bez prawa zabudowy, w tym z zakazem lokalizacji altan lub wiat,
   b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 98% powierzchni działki gruntu,
   c) dla części terenu, określonej na rysunku planu, znajdującej się w granicach strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej WIII - nr ew. AZP 21-13/12, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 3;
3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu:
   a) KD-Z - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne A-19.KD-W, A-20.KD-W, lub,
   b) KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-19.KD-W.

**§ 36.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-5.ZP**:

1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) park wiejski, ciągi piesze lub rowerowe, urządzenia sportowo-rekreacyjne,
   b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 80%;
3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu:
   a) KD-Z - pośrednio poprzez drogi wewnętrzne A-19.KD-W, A-20.KD-W, lub,

b) KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną A-19.KD-W.

**§ 37.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-6.KD-D**:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
   b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 2%,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 14,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) obsługa komunikacyjna - powiązania z ciągami komunikacyjnymi:
   a) z terenem KD-Z,
   b) z dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu.

## Rozdział 3c
## SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENITERENY DRÓG KD-Z I KD-D

**§ 38.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z**:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) droga jednojezdniowa,
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 2%,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) obsługa komunikacyjna - powiązania z ciągami komunikacyjnymi:
   a) z terenami: KD-D, B-6.KD-D, A-18.KD-W, A-19.KD-W, A-20.KD-W,
   b) z dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu.

**§ 39.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D**:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) droga jednojezdniowa,
   b) powierzchnia biologicznie czynna - od 2%,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) obsługa komunikacyjna - powiązania z ciągami komunikacyjnymi:
   a) z terenem KD-Z,
   b) z dalszym przebiegiem drogi poza granicami planu.

## Rozdział 4
## USTALENIA KOŃCOWE

**§ 40.** 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne części obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1, o łącznej powierzchni 5,8170 ha, w tym:

1) grunty orne RIVa o powierzchni 3,0120 ha;
2) grunty orne RV o powierzchni 0,0995 ha;
3) sady S- RIVa o powierzchni 0,0498 ha;
4) grunty rolne zabudowane Br-RIVa o powierzchni 2,0595 ha;
5) drogi dr-RIVa o powierzchni 0,5962 ha.

2. Części obszaru niewymienione w ust. 1 nie stanowią gruntów rolnych lub leśnych, albo zachowują przeznaczenie rolnicze.

**§ 41.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Płotów.

**§ 42.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Piotr Jasina**

**Załącznik Nr 1a**
**do uchwały Nr XLVII/313/2018**
**Rady Miejskiej w Płotach**
**z dnia 31 sierpnia 2018 r.**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „BĄDKOWO”

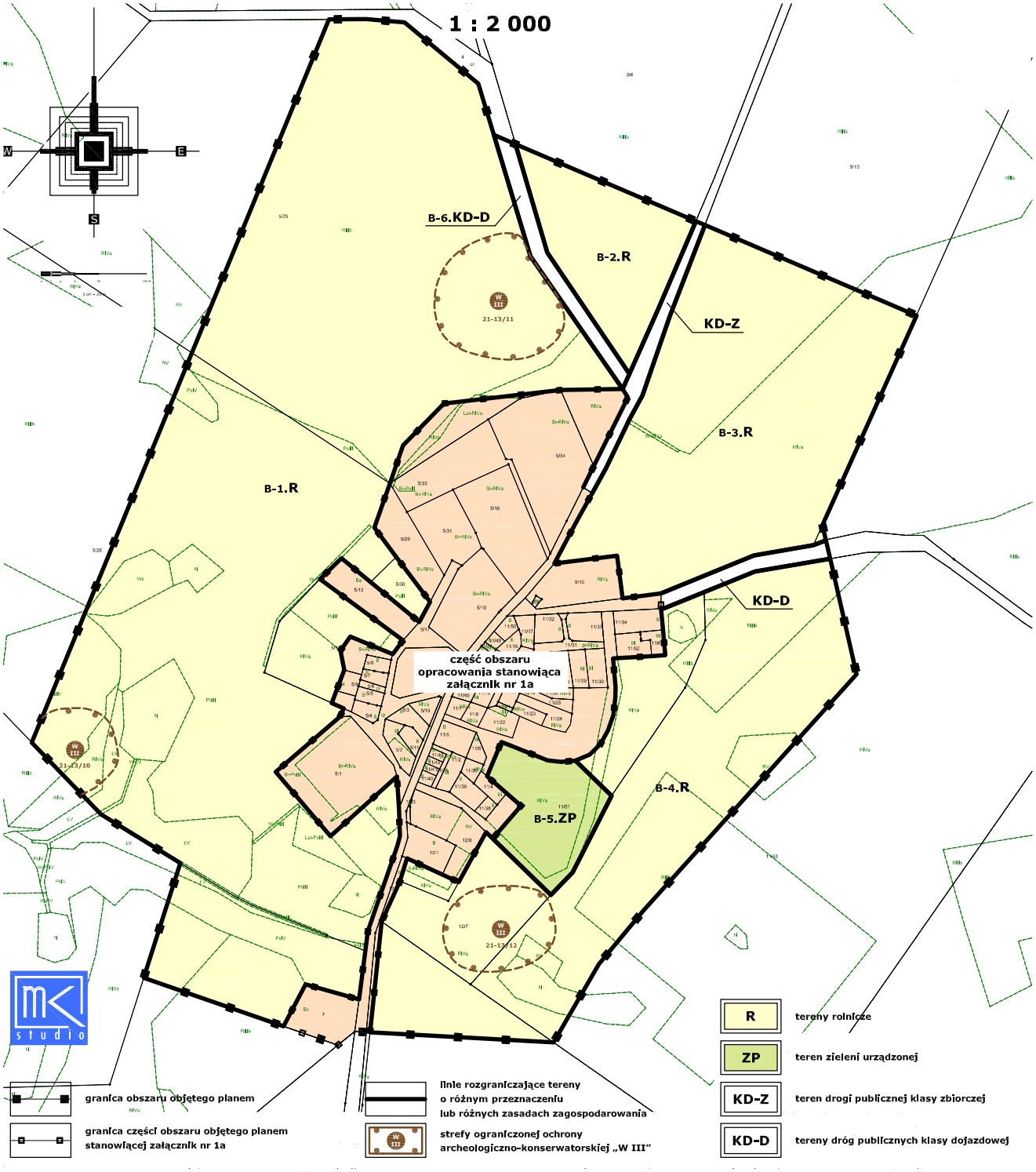
**1 : 1 000**



**Załącznik Nr 1b**
**do uchwały Nr XLVII/313/2018**
**Rady Miejskiej w Płotach**
**z dnia 31 sierpnia 2018 r.**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „BĄDKOWO”

1 : 2 000



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLVII/313/2018
Rady Miejskiej w Płotach
z dnia 31 sierpnia 2018 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty

1 : 10 000

**Załącznik nr 3**

do uchwały Nr XLVII/313/2018

Rady Miejskiej w Płotach

z dnia 31 sierpnia 2018r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„Bądkowo”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miejska w Płotach rozstrzyga, co następuje :

Do wyłożonego w dniach od 27 czerwca 2018 r. do 17 lipca 2018 r. do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bądkowo”* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, złożono uwagę, której zakres przedstawiono w „Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Sposób rozstrzygnięcia uwagi jest zgodny z poniższym wykazem:

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bądkowo”

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza Płotów z dnia 20.08.2018 r. w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Płotach załącznik do uchwały Nr **XLVII/313/2018** z dnia 31 sierpnia 2018r. | | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nie-uwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nie-uwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1. | 31.07. 2018 r. | [osoba fizyczna] | [brak uwag – pismo stanowi poparcie dla przedstawionego do publicznego wglądu projektu planu i prośbę o jego uchwalenie] | obszar objęty planem | [cała treść tekstu i rysunku projektu planu] | • | - | • | - | (1) |

Oznaczenia :

(1) pismo nie zawiera żadnych uwag do planu - stanowi wyrażone wprost i szczegółowo uargumentowane uzasadnienie pilnego uchwalenia w wersji wyłożonej do publicznego wglądu - przytacza szereg aspektów związanych z faktycznym funkcjonowaniem w Bądkowie fermy drobiu i jej szkodliwym oddziaływaniem na zdrowie ludzi i środowisko, a także potencjalnym zagrożeniem zwiększenia uciążliwości w przypadku dopuszczenia do rozbudowy tego zakładu, w przypadku, kiedy plan miejscowy nie zostałby uchwalony;
wobec zgodności oczekiwań zgłaszającego uwagę z treścią projektu planu Burmistrz Płotów rozstrzygnął o uwzględnieniu uwagi

**Załącznik nr 4**
do uchwały Nr **XLVII/313/2018**
Rady Miejskiej w Płotach
z dnia 31 sierpnia 2018r.
w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Bądkowo”

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Płotach o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miejska w Płotach rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie inwestycje w liniach rozgraniczających tereny komunikacji lub inne inwestycje o charakterze publicznym - urządzenie i przebudowa wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

**§ 2.** Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

| L.p. | Symbol terenu | Przeznaczenie terenu |
|---|---|---|
| 1. | **KD-D** | droga publiczna klasy dojazdowej - przebudowa drogi wraz docelowym poszerzeniem pasa drogowego |
| 2. | **A-7.ZP** | zieleń urządzona - przebudowa i urządzenie skweru |
| 3. | **B-5.ZP** | zieleń urządzona - rewaloryzacja i urządzenie parku wiejskiego |
| 4. | **A-11.US** | usługi sportu i rekreacji - przebudowa i doposażenie |
| 5. | **A-10.ZC** | cmentarz - rewaloryzacja zabytkowego cmentarza ewangelickiego |

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, z późn. zm.).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.).

**§ 5.** 1. Zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, określone w § 2 finansowane będą przez budżet lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie ewentualnej budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152).

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, z późn. zm.).

4pi. 11.OP.2019 r.

7. Porąbska

11. 09. 2019 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Szczecinie
70-561 Szczecin, ul. Staromłyńska 10
WYDZIAŁ II
tel. 091 48 49 255 , fax. 91 48 49 270

Dnia **6 września 2019 r.**
Sygn. akt **II SA/Sz 241/19**
W odpowiedzi należy podać
sygnaturę akt Sądu

**Adw. Anna Sienkiewicz**
**Rada Miejska w Płotach**

**ul. Plac Konstytucji 3 Maja 1**
**72-310 Płoty**

## DORĘCZENIE ODPISU WYROKU

W wykonaniu zarządzenia z dnia 5 września 2019 r. sekretariat Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie doręcza Pani– jako pełnomocnikowi organu administracji – odpis wyroku z dnia 26 czerwca 2019 r. wraz z uzasadnieniem.

St. Sekretarz Sądowy
Anika Jaroszyńska

Sygn. akt II SA/Sz 241/19

ODPIS

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2019 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w składzie następującym:

| | |
|---|---|
| Przewodniczący | Sędzia WSA Arkadiusz Windak |
| Sędziowie | Sędzia WSA Katarzyna Grzegorczyk-Meder, |
| | Sędzia NSA Stefan Kłosowski (spr.) |
| Protokolant | starszy inspektor sądowy Aneta Ciesielska |

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 13 czerwca 2019 r.
sprawy ze skargi Adama Chowańskiego i Bartłomieja Chowańskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Płotach
z dnia 31 sierpnia 2018 r. nr XLVII/313/2018
w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bądkowo"

I. stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w zakresie:
- § 7 pkt 3,
- § 12 pkt 3 lit. a) w części dotyczącej zapisu: „oraz zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, w tym w zabudowie zagrodowej",
- § 32 pkt 2 lit. a) w części dotyczącej zapisu: „bez prawa zabudowy w tym z zakazem lokalizacji altan lub wiat",
- § 33 pkt 2 lit. a) w części dotyczącej zapisu: „bez prawa zabudowy w tym z zakazem lokalizacji altan lub wiat",

II. w pozostałej części skargę oddala,

III. zasądza od Gminy Płoty na rzecz skarżących Adama Chowańskiego kwotę 780 (siedemset osiemdziesiąt) złotych oraz na rzecz Bartłomieja Chowańskiego kwotę 780 (siedemset osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY * W SZCZECINIE * 2

Do oryginału właściwy podpis
za zgodność z oryginałem
ST. SEKRETARZ SĄDOWY
Anita Jałoszyńska

Sygn. akt II SA/Sz 241/19

## U Z A S A D N I E N I E

Adam Chowański, Bartłomiej Chowański, Danuta Chowańska, reprezentowani przez adw. Marcina Łapińskiego, powołując się art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w zw. z art. 3 § 2 pkt 5 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (dalej: „P.p.s.a."), wnieśli o stwierdzenie nieważności – w całości Uchwały nr XLVII/313/2018 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bądkowo", zarzucając skarżonemu aktowi prawa miejscowego następujące naruszenia prawa :

1) art. 3 ust. 1, art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej „ustawy o p.z.p."), § 4 pkt 3 lit. a i b rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (dalej „rozporządzenie z dnia 26 sierpnia 2003 r.") oraz art. 31 ust. 3 i art. 22 Konstytucji RP, poprzez ustanowienie na mocy § 4 ust. 1 zaskarżonej uchwały, generalnego zakazu „prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego", obejmującego zasięgiem cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego – zdaniem skarżących – nieuzasadnioną i nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności skarżących, naruszenie swobody działalności gospodarczej oraz nadużycie władztwa planistycznego,

2) art. 3 ust. 1, art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7, art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. oraz art. 31 ust. 3 i art. 22 Konstytucji RP, poprzez ustanowienie na mocy § 7 pkt 3 zaskarżonej uchwały, generalnego zakazu „prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich lub lokalizacji obiektów do tego służących", obejmującego zasięgiem cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego nieuzasadnioną i sprzeczną z zasadą proporcjonalności ingerencję w prawo własności skarżących, naruszenie swobody działalności gospodarczej skarżących, prowadzących obecnie tego rodzaju produkcję na obszarze objętym zakazem oraz podejmujących starania w celu dalszego jej rozwoju, pomimo niewykazania przez organ planistyczny zasadności ograniczenia, tak co do jego istoty, jak i co do zakresu, a także wbrew aktualnemu, stricte rolniczemu charakterowi wsi Bądkowo,

3) art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7, art. 6 ust. 1 i 2, art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p. oraz art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, poprzez ustanowienie na mocy przepisów:

- § 12 pkt 3 (teren oznaczony w planie „A-1.RU"), - zakazu „lokalizacji nowych obiektów do prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich" (§12 pkt 3 lit. a) oraz zakazu „rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów do chowu lub hodowli zwierząt" (§12 pkt 3 lit. i),
- § 32 pkt 2 lit. a (teren oznaczony w planie „B-1.R"), - zakazu zabudowy, przez uznanie za „teren rolniczy bez prawa zabudowy, w tym z zakazem lokalizacji altan lub wiat",
- § 33 pkt 2 lit. a (teren oznaczony w planie „B-2.R"), - zakazu zabudowy, przez uznanie za „teren rolniczy bez prawa zabudowy, w tym z zakazem lokalizacji altan lub wiat", co stanowi nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności skarżących, godzące bezpośrednio w ich interesy, mimo niewykazania przez organ planistyczny zasadności tak restrykcyjnych ustaleń, które pozostają w sprzeczności do istniejącego zagospodarowania i sposobu wykorzystywania tychże terenów, na których prowadzona jest działalność rolnicza w zakresie produkcji zwierzęcej (chowu kur), oraz stanowią nieuprawnioną ingerencję w swobodę prowadzenia działalności rolniczej, której podstawową gałęzią jest właśnie zakazana produkcja zwierzęca,

4) art. 1 ust. 3, art. 3 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., polegające na ustanowieniu na mocy § 12 pkt 3 lit. a) zaskarżonej uchwały zakazu lokalizacji na należącym do skarżących terenie, oznaczonym w planie miejscowym symbolem A- 1.RU, również „budynków mieszkalnych, w tym w zabudowie zagrodowej", co stanowi nadużycie władztwa planistycznego, nierówne ukształtowanie uprawnień skarżących w porównaniu do właścicieli innych nieruchomości oraz nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności, wobec jednoczesnego ustanowienia na tym terenie zakazu lokalizacji obiektów do prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich, ich rozbudowy i nadbudowy (§12 pkt 3 lit. a, i uchwały), skutkujące pozbawieniem skarżących praktycznej możliwości racjonalnego zagospodarowania swych nieruchomości – w przeciwieństwie do innych obszarów objętych planem, jak też uzyskania satysfakcjonującej, adekwatnej ceny w przypadku odpłatnego rozporządzenia nieruchomością,

5) art. 1 ust. 3, art. 15 ust. 1 pkt 1-3 oraz art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., poprzez nieprzedstawienie dowodów i argumentów, przemawiających za koniecznością ustanowienia zakazu lokalizacji, rozbudowy i nadbudowy obiektów do chowu lub hodowli zwierząt, budynków mieszkalnych i zabudowy zagrodowej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem A-1.RU,

6) art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p. w zw. z § 4 pkt 2 i 3 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r, poprzez ustanowienie na mocy § 12 pkt 3 lit. j) zaskarżonej uchwały, nieprecyzyjnie ujętego „nakazu odizolowania budowli rolniczych uciążliwych dla otoczenia, w szczególności z uwagi na zapylenie, zapachy łub wydzielanie się substancji toksycznych, od terenów przyległych, pasem zieleni złożonym z roślinności średnio- i wysokopiennej", którego sposób sformułowania narusza regułę określoności przepisów prawa, nie pozwalając jasno i kategorycznie ustalić zakresu normowania nakazu (subiektywne pojęcie „uciążliwości", brak odniesienia do jednoznacznych kryteriów oceny „zapylenia", „zapachów" i „substancji toksycznych" oraz konkretnych poziomów granicznych), jak i zakresu zastosowania (zdecydowana część terenów przyległych to należące do skarżących nieużytki; brak wskazania dokładnych wymiarów i przebiegu pasa izolacyjnego),

7) art. 3 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p., poprzez ustanowienie na mocy § 12 pkt 3 lit. j) zaskarżonej uchwały, „nakazu odizolowania budowli rolniczych uciążliwych dla otoczenia, w szczególności z uwagi na zapylenie, zapachy lub wydzielanie się substancji toksycznych, od terenów przyległych, pasem zieleni złożonym z roślinności średnio i wysokopiennej", w sytuacji gdy kompetencje do oceny i kontrolowania inwestycji pod kątem oddziaływania na środowisko oraz egzekwowania obowiązków i ewentualnego nakładania sankcji w tym zakresie, należą do właściwych wyspecjalizowanych organów ochrony środowiska (WIOS, RDOS, Wody Polskie, Urzędy Marszałkowskie), nie zaś organu planistycznego, co uznać należy za przejaw nadużycia władztwa planistycznego,

8) art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 13 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r., poprzez nieustalenie w treści zaskarżonej uchwały stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w odniesieniu do wszystkich nieruchomości objętych planem miejscowym, pomimo że ustalenie stawek tych stanowi obligatoryjny składnik planu miejscowego, przy czym organ planistyczny nie przedstawił wiarygodnego uzasadnienia odstąpienia od tego obowiązku, zaś z samej treści uchwały nie wynika jednoznacznie i przekonująco, aby wartość nieruchomości pominiętych w tej kwestii, rzeczywiście nie uległa zmianie,

9) art. 15 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., poprzez błędne ustalenie, według którego wartość nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa skarżących, oznaczonej w planie symbolem A-1.RU, w wyniku uchwalenia planu miejscowego wzrośnie (§ 12 pkt 5 uchwały), mimo że oczywistym i logicznym

następstwem ustanowienia wyżej opisywanych drastycznych ograniczeń w zagospodarowaniu wskazanego terenu, będzie spadek jego wartości oraz atrakcyjności rynkowej,

10) art. 15 ust. 1 pkt 3, art. 1 ust. 2 pkt 6, art. 1 ust. 3 ustawy o p.z.p. oraz § 11 pkt 1-3 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r., poprzez nieprzeprowadzenie analizy ekonomicznych skutków uchwalenia planu miejscowego, w szczególności ustanowienia kwestionowanych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, z zakazem zabudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów do chowu lub hodowli zwierząt, (oraz częściowo, budynków mieszkalnych i zabudowy zagrodowej) na czele, na co wskazuje ogólnikowa, powierzchowna treść prognozy skutków finansowych, której wnioski nie zostały podbudowane dowodami ani argumentami, co każę zakładać, iż w istocie rzeczy analiza nie miała miejsca,

11) art. 15 ust. 1 pkt 3, art. 1 ust. 2 pkt 6, art. 1 ust. 3 ustawy o p.z.p. oraz § 11 pkt 1-3 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r., poprzez sporządzenie na potrzeby procedury planistycznej prognozy skutków finansowych, która nie odpowiada wymaganiom analizy finansowej, w szczególności nie zawiera oceny wpływu ustaleń planu na finanse jednostki samorządu, nie porusza kwestii ewentualnych odszkodowań z art. 36 ustawy o p.z.p. z tytułu ustanowionych zakazów i ograniczeń, a także nie przedstawia założeń, wyników obliczeń, podstaw wyceny oraz opisu metody szacowania, które doprowadziły do przyjętych konkluzji,

12) art. 17 pkt 5 ustawy o p.z.p., polegające na sporządzeniu prognozy skutków finansowych opracowanego planu miejscowego, przez osoby nie posiadające kompetencji i uprawnień w zakresie wykonywania analizy finansów, mianowicie przez architektów z biura projektowego przygotowującego projekt samego planu dla organu planistycznego, podczas gdy prognoza skutków finansowych, jak i jej prawidłowa ocena, może być poprawnie wykonana jedynie przez rzeczoznawcę majątkowego,

13) art. 1 ust. 2 pkt 11 w zw. z art. 1 ust. 3 i art. 18 ust. 1 ustawy o p.z.p., poprzez naruszenie zasady zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, a także zaufania do administracji publicznej i praworządności, będące w istocie obejściem wymogu partycypacji społecznej, polegające na pozostawieniu bez rozpatrzenia krytycznych uwag do projektu planu miejscowego, wniesionych przez zainteresowane osoby, z przyczyn uznaniowych,

14) art. 16 ust. 1 ustawy o p.z.p., poprzez sporządzenie graficznej części planu miejscowego, na podstawie map nie stanowiących urzędowych kopii map zasadniczych, ani też map katastralnych, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego

i kartograficznego, oraz przy zastosowaniu niestandardowej skali 1:2000, pomimo niewykazania szczególnych okoliczności, uzasadniających przyjęcie jej, w miejsce skali 1:1000,

15) art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o p.z.p., poprzez sporządzenie uzasadnienia projektu uchwały, w którym nie przedstawiono jakichkolwiek argumentów i dowodów na poparcie zasadności ustanawianych ograniczeń,

16) art. 15 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p., poprzez niewykazanie w uzasadnieniu zaskarżonej uchwały konieczności ustanowienia na mocy § 4 ust. 1, generalnego zakazu prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności okoliczności związanych z wymogami ochrony środowiska, oraz związku przyczynowo- skutkowego pomiędzy wymaganiami ochrony środowiska, a ustanowionym zakazem,

17) art. 15 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o p.z.p., poprzez nieprzedstawienie w uzasadnieniu zaskarżonej uchwały, w jaki rzeczywisty sposób zrealizowano obowiązek uwzględnienia przy sporządzaniu planu miejscowego wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych,

18) art. 15 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p., w wyniku nieprzedstawienia w uzasadnieniu zaskarżonej uchwały, w jaki rzeczywisty sposób zrealizowano obowiązek uwzględnienia przy sporządzaniu planu miejscowego wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

19) art. 15 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p., w wyniku nieprzedstawienia w uzasadnieniu zaskarżonej uchwały, w jaki rzeczywisty sposób zrealizowano obowiązek uwzględnienia przy sporządzaniu planu miejscowego wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych,

20) art. 15 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy o p.z.p., poprzez niepełne, wymijające przedstawienie sposobu realizacji wymogu uwzględnienia przy sporządzaniu planu miejscowego, walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności nieruchomości objętych planem, czego dowodzi w szczególności pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonej uchwały kwestii wprowadzonych ograniczeń (nie pada na ten temat ani jedno słowo),

21) art. 15 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p., poprzez ograniczenie uzasadnienia uchwały w zakresie oceny spełnienia potrzeb interesu publicznego do skąpego stwierdzenia, na temat „umożliwienia lokalizacji inwestycji celu publicznego",

22) art. 32 ust. 1-3 w zw. z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o p.z.p., poprzez nieprzedstawienie zgodności ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1-3 ustawy o p.z.p.,

23) art. 20 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 4 ustawy o pzp, poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, naruszającego ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Płoty.

W uzasadnieniu skargi podano, iż skarżący Adam Chowański jest rolnikiem, który wraz z bratem Bartoszem Chowańskim oraz matką Danutą Chowańską, prowadzą na terenie wsi Bądkowo, w gminie Płoty, gospodarstwo rolne - fermę drobiu.

Ferma zlokalizowana jest na działce ewidencyjnej nr 5/34, o powierzchni 0,9781 ha, która stanowi nieruchomość rolną zabudowaną (numer księgi wieczystej: SZ1G/00035003/6, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gryficach) i jest własnością Bartosza Chowańskiego. Działka ta została w zaskarżonym planie miejscowym oznaczona symbolem A-1.RU.

Powyższa działka graniczy z działką ewidencyjną nr 5/25, o powierzchni 19,1305 ha, stanowiącą nieruchomość rolną niezabudowaną (numer księgi wieczystej: SZ1G/00036512/4, która jest wspólną własnością Adama Chowańskiego i jego małżonki Jolanty Chowańskiej. Działka ta została w zaskarżonym planie miejscowym oznaczona symbolem B-1.R.

W granicach obszaru oznaczonego w planie symbolem A-1.RU, położona jest także działka ewidencyjna nr 5/33, o powierzchni 0,5661 ha, stanowiąca nieruchomość rolną niezabudowaną (numer księgi wieczystej: SZ1G/00037175/6), która jest własnością skarżącej Danuty Chowańskiej. Działka ta graniczy z wyżej opisanymi działkami pozostałych skarżących.

Działki ewidencyjne nr 5/34, 5/25 i 5/33 *de facto* stanowią jedną nieruchomość w sensie przestrzennym. Wszystkie powiązane są funkcjonalnie, tj. służą wspólnemu przedsięwzięciu skarżących, jakim jest gospodarstwo rolne - ferma drobiu.

W dniu 16 listopada 2017 r. Adam Chowański i Bartosz Chowański wystąpili do Burmistrza Płotów z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie działającej fermy drobiu. Rozbudowa objąć miała obszar działek ewidencyjnych nr 5/34 i 5/25. Postępowanie w sprawie zostało wszczęte, jednak już dnia 24 listopada 2017 r. Burmistrz Płotów zawiesił je, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o pzp. W uzasadnieniu postanowienia wskazał na przystąpienie przez organy gminy Płoty do opracowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, obejmującego swym zasięgiem wieś Bądkowo i teren planowanej inwestycji.

Do wskazanego wyżej postanowienia dołączona została uchwała Rady Miejskiej w Płotach nr XXV/185/2016 z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bądkowo. Zgodnie z treścią § 1 ust. 2 uchwały, projektowany plan miejscowy objąć miał „część obrębu 0010 Bądkowo – zwartą zabudowę wsi wraz z przyległościami". Dokładny przebieg granic opracowywanego planu zaznaczony został na kopii mapy ewidencyjnej, stanowiącej załącznik do wskazanej uchwały.

Działki ewidencyjne nr 5/25, 5/34, jak też 5/33 oznaczone zostały kolorem różowym, opisanym w legendzie jako „Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Bądkowo". W uzasadnieniu do uchwały intencyjnej, nie zawarto natomiast żadnych konkretnych informacji o treści, celach przyszłego planu, a w szczególności o przewidywanej niezgodności inwestycji skarżącego, z ustaleniami projektowanego planu, uzasadniającej konieczność zawieszenia postępowania. Tym bardziej nie wspomniano o potrzebie, konieczności i powodach wprowadzania w opracowywanym planie miejscowym, poważnych ograniczeń w zakresie zagospodarowania terenu i zabudowy.

Dnia 31 sierpnia 2018 r. Rada Miejska w Płotach podjęła uchwałę nr XLVII/313/2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bądkowo". W uzasadnieniu tej uchwały również nie przedstawiono przesłanek i motywów wprowadzenia kontrowersyjnych ustaleń, tj. ograniczeń i zakazów kwestionowanych w skardze. Jak wynika z lektury protokołu sesji Rady Miejskiej z dnia 31 sierpnia 2018 r ., na której podjęto przedmiotową uchwałę, rzeczywistym i jedynym ujawnionym powodem przyjęcia planu miejscowego w niekorzystnym dla skarżących kształcie, był zamiar zablokowania ich inwestycji. W trakcie sesji Rady, wiceburmistrz Sławomir Nowak, przed przystąpieniem do głosowania nad projektem uchwały w sprawie planu miejscowego, tj. punktem 5 porządku obrad, stwierdził, że „opracowanie ww. planu miało na celu ograniczenie hodowli o charakterze przemysłowym". W granicach zaskarżonego planu miejscowego znajduje się jedno tylko gospodarstwo rolne, do którego przytoczony opis może się odnosić, ze względu na rozmiar prowadzonej działalności oraz wiedzę organu na temat zamiaru rozbudowy gospodarstwa rolnego skarżących. Inne ewentualne gospodarstwa rolne funkcjonujące na obszarze ustaleń planu miejscowego, produkują tylko na własne potrzeby ich gospodarzy.

Skarżący Adam i Danuta Chowańscy w obrębie objętym uchwalonym planem wspólnie prowadzą fermę drobiu. Zabudowa gospodarcza znajduje się na działce ewidencyjnej nr 5/34, należącej do Bartłomieja Chowańskiego, jednak pozostałe dwie działki, a więc 5/25, należąca do Adama Chowańskiego i 5/33, należąca do Danuty Chowańskiej, stanowią wspólnie przestrzenną i funkcjonalną jednolitą całość. Projektowana rozbudowa fermy, ujęta w treść wniosku o ustalenie warunków zabudowy, z którym wystąpiono do Burmistrza Płotów pod koniec 2017 roku, miała być realizowana na działkach nr 5/34 i 5/25. Działka ewidencyjna nr 5/34, należąca do Danuty Chowańskiej, została wcześniej wyodrębniona geodezyjnie z działki o nr 5/33. Jedynym wyrażonym czytelnie celem uchwalenia planu miejscowego, był zamiar „ograniczenia hodowli o charakterze przemysłowym" na obszarze objętym zasięgiem planu. Gdy skarżący wystąpili o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej rozbudowy fermy w listopadzie 2017 roku, procedura planistyczna znajdowała się na bardzo wstępnym etapie (uchwała intencyjna, z której nie wynikała zapowiedź przyjęcia kwestionowanych ograniczeń) i nieznany był jeszcze kształt przyszłych ustaleń planu. Jak wynika z dokumentacji planistycznej, projekt planu miejscowego gotowy był dopiero w maju 2018 r. Oznacza to, że organ planistyczny opracował niekorzystne i godzące w interesy skarżących ustalenia planu, wiedząc, że będą one z tymi interesami kolidowały i dopiero w reakcji na wyrażony przez skarżących zamiar rozbudowy fermy, co tylko potwierdza tezę, iż przedmiotowa uchwała wymierzona została tylko i wyłącznie w skarżących i ich interesy. Na skutek uchwalenia planu miejscowego realizacja inwestycji, polegającej na rozbudowie fermy drobiu, jest już niemożliwa na działkach należących do wszystkich skarżących. Niemożliwa jest rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku, niemożliwe jest też zbudowanie nowego obiektu, na żadnej z działek. Niemożliwe stało się ponadto wzniesienie budynków w ramach zabudowy zagrodowej oraz budynków mieszkalnych, co dodatkowo pogłębia dysfunkcyjność nieruchomości skarżących. Efektem jest spadek wartości działek i trudności z ich ewentualną sprzedażą, ze względu na mały potencjał inwestycyjny wywołany wprowadzonymi ograniczeniami, co naraża skarżących na straty finansowe. Naruszenie uprawnień i interesów prawnych wszystkich skarżących uznać należy zatem, za bezpośrednie, realne i konkretne.

Na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały skarżący doznali nieuzasadnionego, nieadekwatnego naruszenia uprawnień, wynikających z art. 140 kc, art. 22, art. 31 ust. 3 oraz 64 ust. 3 Konstytucji RP. Ograniczenia ustanowione w planie miejscowym, naruszają granice władztwa planistycznego gminy - są nieproporcjonalne, nieracjonalne i nie zostały uzasadnione. Efektem ich jest naruszenie istoty prawa własności, do której

należy swoboda dysponowania własnością, w granicach określonych przepisami i zasadami współżycia społecznego, w tym również prawo wzniesienia budynku (obiektu budowlanego), na swojej ziemi, jak też swoboda wyboru dziedziny działalności gospodarczej, którą na tej własności chce się prowadzić. Uprawnienia powyższe nie są absolutne, jednak organ planistyczny nie wykazał zasadności ingerencji w nie, w stopniu tak dalekim. Wprowadzone ograniczenia zabierają skarżącym zbyt duży fragment uprawnień właścicielskich, w stosunku do potrzeb rzeczywistości. Organ planistyczny nie dokonał roztropnego wyważenia granic swoich kompetencji wobec uprawnień skarżących, co przesądza o konieczności poszukiwania przez skarżących ochrony prawnej przed Sądem.

W dalszej części skargi pełnomocnik skarżących obszernie rozwinął i uzasadnił wyżej przytoczone zarzuty. Ponadto skarżący wnieśli o zwrot kosztów postępowania.

Postanowieniem z dnia 25 marca 2019 r. Sąd odrzucił skargę Danuty Chowańskiej z powodu braku opłaty.

Odpowiadając na skargę organ wniósł o jej oddalenie, stwierdzając, iż skarga nie zasługuje na uwzględnienie, a podniesione w niej argumenty uznać należy za nietrafne. Brak naruszeń dotyczy zarówno sfery proceduralnej jak i merytorycznej.

Odnosząc się do zarzutów skarżących organ podkreśla, że skarga dotyczy planu, który został uchwalony po przejściu przez pełną procedurę prac planistycznych, przewidzianą przez przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Akt ten został pozytywnie zweryfikowany przez organ nadzorczy (Wojewodę Zachodniopomorskiego), którego kompetencją jest czuwanie, by wszelkie akty prawa miejscowego były przygotowywane i uchwalane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Organ ten - jeśli stwierdzi istotne naruszenie prawa - rozstrzyga o uchyleniu takiego aktu w części lub w całości. W praktyce wielokrotnie się to zdarzało i taka sytuacja, w skali województwa, nie ma charakteru wyjątkowego. Organ nadzorczy, wykonując swoje kompetencje, jest wyczulony na wszelkie przejawy naruszania prawa, w szczególności zaś na te, które powodują, że wadliwy akt należy wyeliminować z obrotu prawnego. W przypadku Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bądkowo" takich naruszeń nie stwierdzono i skierowano plan do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Najpoważniejszym gatunkowo zarzutem, jaki stawiają skarżący jest nie odniesienie się do uwag zgłoszonych przez skarżących do planu. Uwagi te zostały jednak wniesione po wyznaczonym w ogłoszeniu terminie na ich złożenie.

Z dokumentacji wynika jasno, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bądkowo", wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2018 r. do 17 lipca 2018 r., z możliwością składania uwag na piśmie w terminie do dnia 31 lipca 2018 r. W związku z powyższym pisma zawierające uwagi odnoszące się do rozwiązań przyjętych w planie, które wpłynęły do Urzędu Miejskiego w Płotach z przekroczeniem wyznaczonego terminu pozostawiono bez rozpoznania. Tak też postąpiono z uwagami skarżących, których wpływ do organu odnotowano 1 sierpnia 2018 r.

Obowiązek dochowania terminu przy składaniu uwag potwierdza przepis art. 18 ust. 2 ustawy o p.z.p., który stanowi, iż uwagi do projektu planu należy wnieść na piśmie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 11 tej ustawy.

Przekroczenie wyznaczonego w trybie art. 17 pkt 11 terminu do składania uwag skutkuje możliwością pozostawieniem ich bez rozpoznania. Obowiązek dochowania terminu przy składaniu uwag potwierdza także przepis art. 18 ust. 2, który stanowi, iż uwagi do projektu planu należy wnieść na piśmie lub w formie przewidzianej w art. 18 ust. 3 w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 11. W związku z powyższym pisma zawierające uwagi odnoszące się do rozwiązań przyjętych w planie, które wpłynęły do Urzędu Miejskiego w Płotach z przekroczeniem wyznaczonego terminu pozostawiono bez rozpoznania. Pozostawienie bez rozpoznania uwag, które wpłynęły po wyznaczonym do tego terminie, znajduje poparcie w orzecznictwie, między innymi w wyroku WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 13 października 2017 r., II SA/Go 816/17, w którym stwierdzono, że ustawa o p.z.p. nie zawiera przepisu odsyłającego do unormowań kodeksu postępowania administracyjnego w zakresie stosowania procedury doręczeń lub zawiadomień, obliczania lub przywracania terminów, a przepisy kodeksu w ogóle nie mają zastosowania w postępowaniu planistycznym, uregulowanym w sposób szczególny (wyroki NSA z 21 lutego 2007 r. - II OSK 1794/06 i z 21 czerwca 2016 r. - IOSK 2560/14).

Meritum skargi sprowadza się natomiast do zarzutu, że interes skarżących został naruszony przez zakaz, który uniemożliwi im prowadzenie istniejącej produkcji drobiu w typowo rolniczej wsi, gdzie prowadzenie działalności rolniczej to rzecz normalna, zatem nie można ich tego pozbawiać, a czyniąc to – organy gminy naruszają wolność prowadzenia działalności gospodarczej.

Odnosząc się do powyższego organ wskazuje, że taka argumentacja skarżących jest chybiona. Organy gminy nie nadużyły władztwa planistycznego, gdyż wprowadzone ograniczenia w wykonywaniu prawa własności były uzasadnione z uwagi na wynikającą

ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy polityką gminy oraz protestami mieszkańców gminy przeciwko dużym fermom drobiu, pogarszającym jakość i warunki życia w gminie.

Nie doszło też do naruszenia obowiązującego porządku prawnego. Prawo własności nie jest bowiem prawem absolutnym i doznaje licznych ograniczeń wynikających z przepisów ustaw. Pogląd taki wynika z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczpospolitej Polskiej, co potwierdzone jest w orzecznictwie (Wyrok WSA w Krakowie z dnia 22 marca 2018 r., II SA/Kr 174/18). Wobec tego, zarzucanie organom Gminy Płoty naruszenia obowiązującego porządku prawnego jest chybione i z całą pewnością nie opera się na przepisach obowiązujących w tym zakresie.

Do kategorii norm prawnych, które mają wpływ na sposób realizacji prawa własności należą przepisy art. 3 ust. 1 oraz art. 4 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej także: „u.p.z.p."), które nadaje gminie prawo do władczego przeznaczania terenu pod określone funkcje i ustalania zasad zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie ograniczenia dla terenu objętego planem miejscowym ma uzasadnienie w treści art. 1 ust. 2 u.p.z.p., który stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m. in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe i wymagania ochrony środowiska. Art. 6 ust. 1 ww. ustawy, stanowi zaś, iż sposób wykonywania prawa własności nieruchomości jest kształtowany przez ustalenia planu miejscowego. Przepis ust. 2 tego artykułu ustawy przewiduje natomiast, że w granicach określonych ustawą każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, co jednak musi odbywać się zgodnie z zasadami i warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Tak skonstruowana w prawie koncepcja władztwa planistycznego przewiduje, że ustalenia planu miejscowego kształtują interesy prywatne podmiotów (właścicieli). Nadto, zgodnie z ww. ustawą, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (art. 15 ust. 2 pkt 9). W odniesieniu do powyższego, w ocenie organu, ustalenia planu miejscowego „Bądkowo" nie naruszają konstytucyjne chronionych praw i wolności, w tym prawa własności. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego umocowany jako źródło prawa (art. 87 Konstytucji), ma na celu stworzyć podstawę do zrównoważenia wszystkich interesów występujących w przestrzeni.

Organ podkreśla również, że wprowadzone skarżoną uchwałą ograniczenia w wykonywaniu prawa własności nieruchomości nie polegają na całkowitym zakazie

prowadzenia ferm drobiu, tylko na ograniczeniu ich wielkości i nie dotyczą fermy już wybudowanej. Plan nie zakazuje prowadzenia działalności, która w chwili jego uchwalenia była już prowadzona.

Zdaniem organu, rozwiązania przyjęte w zaskarżonej uchwale są proporcjonalne i mają charakter kompromisowy. Plan miejscowy zakazuje tylko rozwoju obecnie prowadzonych przedsięwzięć i lokalizacji nowych, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko. Skarżący zupełnie pomijają fakt, że organ nadzoru nie podzielił wskazywanych przez nich wątpliwości i potwierdził stanowisko organów gminy, kierując plan do publikacji.

Skarżący zupełnie lekceważą fakt, że we wsi Bądkowo istnieje zabudowa mieszkaniowa. Wieś ta bowiem, nie jest jak to opisują skarżący, typową wsią rolniczą, w której Rada Gminy bez powodu zabroniła działalności rolniczej, którą prowadzą skarżący.

Bądkowo jest obszarem tzw. wsi popegeerowskiej, jednak jej mieszkańcy nie prowadzą tam działalności rolniczej, a działalność masowego chowu zwierząt stanowi problem sąsiedzki w tej miejscowości. Do Gminy wielokrotnie wpływały skargi mieszkańców na uciążliwą działalność skarżących. Zabudowa nierolnicza dominuje w całej zabudowie wsi Bądkowo.

Mając powyższe na względzie, aktywność organu, by dokonać próby zatrzymania dalszego rozwoju masowej fermy drobiu należy ocenić pozytywie. Sporządzenie planu dla całej wsi wraz z otoczeniem stanowi wyraz troski o ochronę dobra jakim jest bezpieczne i niezagrożone środowisko zamieszkania mieszkańców Bądkowo. Argumentacja skargi sprowadza się do tezy, że najważniejsza jest wolność gospodarcza, bez dostrzegania innych wartości. W planowaniu przestrzennym, które jest regulowane ustawowo, funkcją która wymaga najwyższego komfortu środowiskowego jest mieszkalnictwo. Zachowanie korzystnych warunków dla funkcji mieszkaniowej powinno stanowić priorytet władz lokalnych odpowiedzialnych za formułowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenie ich działania.

Odnośnie zarzutu, że uchwalony plan wskazuje obowiązek wprowadzenia bufora zieleni izolacyjnej, nie określając konkretnie jak ma wyglądać, organ wskazuje, że powyższe rozwiązanie planistyczne zostało skonstruowane w zapisie nie budzącym wątpliwości i wraz z określonymi liniami zabudowy tworzy spójną całość. Przy odrobinie dobrej woli interpretatora, można bez trudu wywieść sens przepisu zaskarżonego planu (§ 12 pkt 3 lit. j), który brzmi następująco: nakaz odizolowania budowli rolniczych uciążliwych dla otoczenia, w szczególności z uwagi na zapylenie, zapachy lub

wydzielanie się substancji toksycznych, od terenów przyległych, pasem zieleni złożonym z roślinności średnio i wysokopiennej.

Organy Gminy , wprowadzając powyższe rozwiązanie do uchwalonego planu, skorzystały z instytucji wykreowanej w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, tj. w § 12 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 81). Przywołany przepis stanowi, że budowle rolnicze uciążliwe dla otoczenia, w szczególności z uwagi na zapylenie, zapachy lub wydzielanie się substancji toksycznych, powinny być odizolowane od przyległych terenów pasem zieleni złożonym z roślinności średnio- i wysokopiennej.

Wskazany przepis planu w swoim brzemieniu wykonuje wprost dyspozycję zawartą w akcie wyższego rzędu.

Organ wskazuje również, że plan, w przytoczonym powyżej przepisie, nakazuje odizolowanie uciążliwych budowli. Nakaz ten zatem ma charakter warunkowy: w przypadku, kiedy w obrębie zabudowy i zagospodarowania działki takie obiekty występują istnieje obowiązek odizolowania ich pasem zieleni. Dokonując rzetelnej egzegezy przepisów zaskarżonego planu miejscowego, trzeba pamiętać, by zapisy czytać łącznie z treścią rysunku, która również jest załącznikiem do uchwały. Widać na nim przebieg linii zabudowy, która pozostawia bufor wzdłuż granic terenu, gdzie pozostaje miejsce na założenie pasa zieleni izolacyjnej złożonego z roślinności średnio- i wysokopiennej. Z fitosocjoligicznego punktu widzenia, roślinność średnio- i wysokopienna, to przede wszystkim rośliny gatunków dendrologicznych (krzewy i drzewa). Szerokość pasa winna być zależna od potrzeb konkretnej działki, która ma konkretne położenie względem zabudowy sąsiedniej i leży w określonych warunkach klimatycznych, na której istnieją lub projektuje się konkretne budynki, służące do określonej działalności powodującej konkretne uciążliwości.

Za podjęciem zaskarżonej uchwały przemawiały względy związane z ochroną mieszkańców wsi Bądkowo przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem fermy drobiu. Ograniczenia te są konieczne dla zapewnienia ochrony praw innych osób oraz ochrony środowiska, a żaden inny instrument prawny nie jest w stanie tej ochrony zapewnić lepiej niż plan miejscowy.

Organ podkreśla, iż wprowadzone zaskarżoną uchwałą ograniczenia prawa własności nie są absolutne. Ograniczenia te działają na przyszłość, a więc nie dotyczą już wybudowanych ferm drobiu. Powoduje to, że ograniczenia te nie naruszają istoty prawa własności, ponieważ skarżący mogą na swojej nieruchomości prowadzić

dotychczasową działalność, nadto z planu wynika, że rozbudowa działalności może być też prowadzona w innym miejscu (na co wskazuje załączona mapa). Organ nie pozbawił zatem skarżących rozwoju ich działalności.

Odnosząc się zaś do zarzutu, że prognoza finansowa powinna być sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, organ wskazuje że twierdzenia, jakoby opracowanie sporządzone zostało przez osobę nieuprawnioną pozbawione jest podstaw zarówno prawnych jak i faktycznych.

W świetle obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa takie opracowania i ekspertyzy może sporządzać także osoba niebędąca rzeczoznawca majątkowym.

Nadto prognoza finansowa, jak sama nazwa wskazuje, jest pewnym przewidywaniem, a nie wiążącym, dokładnym, wyliczeniem opartym na szacunku nieruchomości. Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 19 listopada 2915 r. II OSK 665/14 "fakt ewentualnego nieuwzględnienia odszkodowania za nieruchomość skarżącej, do którego wypłacenia byłaby zobowiązana gmina w żaden sposób nie wpływa na rzetelność tej oceny. Prognoza bowiem nie musi uwzględniać wszystkich przychodów i wydatków, zwłaszcza, że to ewentualne odszkodowanie jest wydatkiem przyszłym i niepewnym. Z tych też względów zarzut naruszenia art. 17 pkt 4 i 5 u.p.z.p. nie znajduje usprawiedliwionych podstaw". Z kolei zarzut narażania gminy na roszczenia odszkodowawcze na skutek uniemożliwienia rozwoju w przyszłości działalności w zakresie masowego chowu drobiu, opiera się na oderwanym od stanu faktyczno-prawnego przekonaniu, że organ gminy będzie odpowiadał za to, czego inwestor nie będzie mógł zrobić hipotetycznie. Taki tok rozumowania jest błędny i pozostaje w sprzeczności z przepisem art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Wobec zarzutu, że plan został opracowany w niewłaściwej skali (plan powinien być w skali 1:1000, a zastosowanie do części terenów skali 1 :2000 co stanowi naruszenie prawa). Organ stwierdza, że ugruntowany jest w orzecznictwie pogląd, iż sporządzenie części graficznej planu miejscowego w skali 1:2000 bez wskazania okoliczności uzasadniających przyjęcie, że zachodzi "szczególnie uzasadniony przypadek", o którym mowa w art. 16 ust. 1 u.p.z.p., nie stanowi podstawy do stwierdzenia nieważności planu (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 13 marca 2012 r. II SA/Kr 1921/11). Skala 1:2000 planu miejscowego jest dopuszczalna w szczególnie uzasadnionych przypadkach, którym może być, jak wynika z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), uchwalenie planu miejscowego dla

znacznego obszaru. Istotne jest kryterium czytelności planu, gdyż celem ustawowego uregulowania skali planu miejscowego było zapewnienie jego czytelności. Niecelowe było by zatem stwierdzanie nieważności planu miejscowego z powodu formalnego naruszenia art. 16 ust. 1 u.p.z.p. w zakresie skali planu miejscowego, mimo że cel przepisu – czytelność planu miejscowego – zostałby osiągnięty, (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 kwietnia 2018 r. II OSK 1916/17).

**Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie z w a ż y ł, co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 1 § 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 2108 ze zm.) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji publicznej, przy czym kontrola ta co do zasady sprawowana jest pod względem zgodności z prawem. Wykonywana przez sądy administracyjne kontrola działalności administracji publicznej obejmuje również orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego jednostek samorządu terytorialnego (art. 3 § 2 pkt 5 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. z 2018 r., poz. 1302 ze zm., dalej jako p.p.s.a.).

Zaskarżona uchwała została podjęta po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. (Dz. U. z 2017, poz. 935) o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw, zmieniającej z dniem 1 czerwca 2017 r. art. 101 ust. 1 ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawę – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, zatem skarga nie musiała być poprzedzona wezwaniem do usunięcia naruszenia prawa.

Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm., dalej jako u.s.g.) w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 czerwca 2017 r., każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego. Z treści tego przepisu wynika, iż podstawową przesłanką konieczną dla skutecznego podważenia uchwały organu gminy w drodze zaskarżenia jej do sądu administracyjnego jest wykazanie przez skarżących, że uchwała narusza ich interes prawny lub uprawnienie. W wykonaniu tego warunku skarżący muszą wykazać, że w konkretnym wypadku istnieje związek pomiędzy ich własną, prawnie gwarantowaną (a nie wyłącznie faktyczną) sytuacją, a skarżoną przezeń uchwałą.

Kwestionując uchwałę w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g. trzeba zatem dowieść, że zaskarżona uchwała negatywnie wpływa na sferę prawno-materialną skarżących, czyli np. pozbawia ich pewnych prawem gwarantowanych uprawnień albo uniemożliwia ich realizację. Szczególną cechą tak rozumianego interesu prawnego jest przede wszystkim jego aktualność oraz bezpośredniość związku pomiędzy sytuacją skarżących kształtowaną przez skarżony akt, a normą prawa materialnego, z której wywodzą oni swój interes prawny.

W niniejszej sprawie jest bezsporne, że skarżący są właścicielami nieruchomości położonych na obszarze objętym skarżoną uchwałą ustanawiającą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bądkowo, w której prowadzą działalność gospodarczą, polegającą na prowadzeniu fermy drobiu. Jest niesporne, iż szereg wskazanych w skardze przepisów zaskarżonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogranicza możliwości inwestycyjne skarżących w zakresie budowy - rozbudowy obiektów służących do tego celu.

Jako właściciele nieruchomości objętej regulacją skarżonej uchwały niewątpliwie posiadają interes prawny, o którym mowa w art. 101 ust. 1 u.s.g., wynikający z prawa własności, którego treść określają przepisy art. 140 i nast. Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 140 K.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem opartym na ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa sposób zagospodarowania nieruchomości, których dotyczy, a zatem kształtuje treść prawa własności. Skarżący są zatem uprawnieni do zaskarżenia przedmiotowej uchwały do sądu administracyjnego, jednakże skuteczność takiej skargi zależy nie tylko od wykazania naruszenia interesu prawnego w wyżej przedstawionym rozumieniu, tj. wykazania aktualności i bezpośredniości tego naruszenia, ale także wykazania naruszenia przez organ konkretnej normy prawną materialnego kształtującej aktualną sytuację prawną właściciela tej nieruchomości lub prawa określającego procedurę (zasady) opracowywania aktu będącego przedmiotem uchwały. Zgodnie bowiem z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Skarga zawiera szereg zarzutów odnoszących się do zasad i trybu sporządzania planu będącego przedmiotem niniejszej skargi.

Dokonana przez Sąd pod tym kątem kontrola zaskarżonej uchwały wykazała niezasadność tych zarzutów. W szczególności za niezasadny uznać należało zarzut nieuwzględnienia złożonych przez skarżących uwag do projektu planu. W zakresie tym stwierdzić należy, iż uwagi skarżących do projektu planu. zostały złożone po upływie terminu do ich złożenia (tj. 31 lipca 2018 r.). Uwagi skarżących wpłynęły dnia 1 sierpnia 2018 r., co skutkowało pozostawieniem ich bez rozpoznania. Skutek taki wynika wprost z treści art. 18 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p. i znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądowoadministracyjnym m.in. w przytoczonym w odpowiedzi na skargę wyroku WSA w Gorzowie Wlkp. sygn. akt II SA/Go 816/17. Natomiast zarzut zawarty w pkt 8 skargi (nieustalenie w treści zaskarżonej uchwały opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do wszystkich nieruchomości objętych planem) jest nietrafny o tyle, że plan nie zmienia przeznaczenia poszczególnych terenów (działek) nim objętych, co mogłoby mieć wpływ na wzrost wartości nieruchomości, a jego celem jest w zasadzie wprowadzenie ograniczeń w zakresie rozwoju przemysłowej hodowli drobiu w obszarze zabudowy wsi. W takiej sytuacji organ stanowiący gminy mógł wskazać jedynie te obszary, co do których zachodzi ewentualna (hipotetyczna) możliwość wzrostu ich wartości.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy również nietrafność zarzutu zawartego w pkt 9 skargi. Zawarcie w planie (§ 12 pkt 5 uchwały) takiej stawki (10%) w odniesieniu do części działki ewid. nr 5/25, w sytuacji gdy skarżący twierdzą, iż wprowadzone regulacje, ograniczające możliwości gospodarczego wykorzystania danego terenu i obniżają jego wartość, również ma charakter hipotetyczny i nie narusza w istotny sposób interesu prawnego skarżących.

Podobnie za niezasadne uznać należy zarzuty nieprzeprowadzenia analizy ekonomicznych skutków uchwalenia planu miejscowego oraz prognozy skutków finansowych. Ustosunkowując się do tych zarzutów trzeba podkreślić, że prognoza finansowa, jak sama nazwa wskazuje, jest jedynie pewnym przewidywaniem, a nie wiążącym, dokładnym wyliczeniem, opartym na szacunku nieruchomości. Prognoza – jak wynika choćby z definicji tego pojęcia zawartej w Słowniku Języka Polskiego – to przewidywanie przyszłych zjawisk lub zdarzeń, zatem nie musi ona uwzględniać wszystkich czynników, zwłaszcza, że ewentualne odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości, na co wskazują skarżący, jest czynnikiem przyszłym i niepewnym. Z tych też względów zarzut naruszenia art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o p.z.p. nie znajduje usprawiedliwionych podstaw. Podnoszone w skardze narażenie gminy na roszczenia odszkodowawcze na skutek uniemożliwienia w przyszłości rozwoju działalności

w zakresie przemysłowego chowu drobiu, opiera się na oderwanym od stanu faktyczno-prawnego przekonaniu, że organ gminy będzie odpowiadał za to, czego inwestor nie będzie mógł zrobić w świetle obowiązującego, w wyniku skarżonej uchwały, planu. Taki tok rozumowania uznać należy za błędny. Pozostaje on też w sprzeczności z przepisem art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy bowiem mieć na uwadze, iż gdyby w wyniku uchwalenia planu korzystanie z nieruchomości stało się niemożliwe, wówczas właścicielowi służy roszczenie odszkodowawcze za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Ustawodawca użył tu pojęcia „rzeczywistej szkody", która to szkoda wiąże się z utratą konkretnej wartości (użytkowej lub ekonomicznej). W przypadku utraty możliwości rozwoju, taka szkoda musi wynikać albo z wcześniej obowiązującego planu, albo z wydanej decyzji, która zapewniała o takiej możliwości, a nowy dokument planu odebrał lub ograniczył właścicielowi to prawo. Z taką sytuacją nie mamy jednak do czynienia w rozważanym przypadku.

Skarżący podnoszą nadto, że plan został opracowany w niewłaściwej skali (pkt 14 skargi) –powinien być w skali 1 : 1000, a do części terenów zastosowano mapy w skali 1 : 2000, co stanowi naruszenie prawa. Zarzut ten jest zasadny, ale nie może stanowić podstawy do stwierdzenia nieważności całego planu

W orzecznictwie ugruntowany jest bowiem pogląd, iż sporządzenie części graficznej planu miejscowego w skali 1:2000, bez wskazania okoliczności uzasadniających przyjęcie, że zachodzi „szczególnie uzasadniony przypadek", o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o p.z.p., nie stanowi podstawy do stwierdzenia nieważności planu (tak m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 13 marca 2012 r. II SA/Kr 1921/11). Skala 1:2000 planu miejscowego jest dopuszczalna w szczególnie uzasadnionych przypadkach, którym może być – jak wynika z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) – uchwalenie planu miejscowego dla znacznego obszaru. Istotne jest tu kryterium czytelności planu. Celem ustawowego uregulowania skali planu miejscowego było bowiem zapewnienie jego czytelności. Niecelowe byłoby zatem stwierdzanie nieważności planu miejscowego z powodu formalnego naruszenia art. 16 ust. 1 ustawy o p.z.p. w zakresie skali planu miejscowego, mimo że cel przepisu, tj. czytelność planu miejscowego, został osiągnięty, (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 kwietnia 2018 r. II OSK 1916/17).

Nietrafny i gołosłowny, nie poparty konkretnym wskazaniem okazał się także zarzut niezgodności uchwalonego planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

Również brak szczegółowego uzasadnienia podjętych w uchwale unormowań nie przesądza o nieważności uchwały.

Niezasadność zarzutów dotyczących naruszeń zasad sporządzania i uchwalania planu miejscowego powoduje bezzasadność wniosku o stwierdzenie nieważności skarżonej uchwały w całości.

Ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu podlegać zatem mogą jedynie poszczególne zapisy skarżonego planu pod kątem istotności naruszenia innych norm prawa w kontekście naruszenia interesu prawnego skarżących. Zarzuty w tym zakresie są osią sporu w niniejszej sprawie.

Najistotniejszym w tym zakresie zarzutem skargi jest zarzut naruszenia prawa własności skarżących przez ograniczenie im pełnej możliwości wykorzystania ich nieruchomości do celów realizowanej rolniczej działalności gospodarczej w postaci fermy drobiu i planowanej jej rozbudowy. Skarżący podkreślają, iż właśnie ich plany rozbudowy fermy spowodowały podjęcie prac planistycznych, zakończonych uchwaleniem skarżonej uchwały, zakazującej tej rozbudowy i znacznie ograniczającej możliwość rozwoju prowadzonej działalności.

W związku z tymi zarzutami wskazać należy, iż prawo własności - co niejednokrotnie podkreślał Trybunał Konstytucyjny, nie jest prawem absolutnym i nieograniczonym. Jedną z prawnych form kształtowania jego treści jest właśnie plan zagospodarowania przestrzennego, który zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego. W świetle art. 87 ust. 2 Konstytucji akty prawa miejscowego wchodzą w skład konstytucyjnego systemu źródeł prawa. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Na mocy przepisów powołanej ustawy organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów, przez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów położonych na obszarze gminy. Wynika to wprost z treści art. 6 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Nie ma zatem podstaw prawnych do uznania, że każde przeznaczenie w planie

zagospodarowania przestrzennego terenu w sposób odbiegający od oczekiwań czy planów właściciela gruntu stanowi naruszenie przepisów prawa. Stanowi ono przejaw i wyraz tzw. „władztwa planistycznego" gminy, które oczywiście nie może być nieograniczone; musi mieścić się w granicach wyznaczonych przepisami prawa, w szczególności z uwzględnieniem zasad wyrażonych w art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p. Istotna jest też wynikająca z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP zasada proporcjonalności działań władczych i używanych przez organy państwa lub administracji publicznej środków mających na celu realizację celów publicznych w odniesieniu do praw innych podmiotów. Zgodnie z tym przepisem, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie prawnym dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób.

Zachowanie proporcjonalności oznacza, że w trakcie procedury sporządzania planów miejscowych powinno mieć miejsce wyważenie interesów, w tym zwłaszcza interesów podmiotów zewnętrznych, objętych planem, wobec organu planistycznego. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 19 czerwca 2008 r. sygn. II OSK 437/08 (LEX nr 490102), stwierdził m.in., że w zagospodarowaniu przestrzeni „interes społeczny" nie zyskał prymatu w odniesieniu od interesu jednostki, co oznacza obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych obywateli i interesu społecznego w procesie planowania przestrzennego. Podstawowa zasada równości wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP) wyraża nakaz wyważania wszystkich interesów jakie występują w danej sprawie.

Konsekwencją obowiązywania zasady proporcjonalności w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest konieczność każdorazowego wykazania przy ograniczaniu praw i wolności, że w inny sposób nie można zapewnić ochrony środowiska oraz, że w danej konkretnej sytuacji dobro środowiska, w tym środowiska zamieszkania, i zdrowia ludzi, przeważa nad interesem prywatnym.

Dokonując wykładni przesłanki materialnoprawnej zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy związana jest przepisami prawa, w tym prawa europejskiego, zasadami konstytucyjnymi i przepisami ustaw materialnoprawnych. Tylko w tych granicach można wyznaczyć władztwo planistyczne przysługujące gminie. Artykułu 6 ust. 1 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można stosować jako dającego podstawę do

nieograniczonego władztwa planistycznego (patrz wyrok NSA z dnia 11 września 2008 r., sygn. akt II OSK 215/08, opubl. w Lex nr 510042).

Mając powyższe na uwadze uznać należy, iż wprowadzenie na terenie zwartej zabudowy wsi zakazu lokalizowania inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko, a tym samym niweczących zasadniczą funkcję mieszkaniową danego terenu objętego planem, co do zasady uznać należy za uzasadnione i znajdujące oparcie w art. 1 i 3 ustawy o p.z.p. Zatem większość zarzutów skargi kwestionowanych zawarte w § 4, 7, 12 oraz 33 skarżonej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwierających zakazy oraz ograniczenia w zakresie prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakazy lokalizacji na tym terenie nowych obiektów do prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich lub ich rozbudowy, uznać należy za dopuszczalne i nie naruszające zasady proporcjonalności.

Postanowienia zaskarżonej uchwały wprowadzają na obszarach objętych planem miejscowym nakaz odizolowania budowli rolniczych uciążliwych dla otoczenia z uwagi na zapylenie, zapachy lub wydzielanie się substancji toksycznych, od terenów przyległych, a także chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich wyłącznie w istniejących już obiektach, bez możliwości ich rozbudowy lub nadbudowy, co bez wątpienia będzie miało znaczenie dla sposobu zagospodarowania działek skarżących (terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-1.RU), na których prowadzą fermę drobiu. Postanowienia te będą powodowały ograniczenia wielkości ferm o charakterze przemysłowym, a więc ograniczały sposób wykonywania prawa własności nieruchomości skarżących poprzez zakaz rozbudowy istniejących i lokalizacji nowych obiektów, z uwagi na uciążliwości jakie powodują, pogarszając jakość i warunki życia w miejscowości Bądkowo. Należy też mieć na uwadze, iż skarżony plan miejscowy zakazuje jedynie rozbudowy obecnie prowadzonych przedsięwzięć i lokalizacji nowych obiektów, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, nie nakazując zaniechania prowadzonej działalności ani nawet ograniczenia jej zakresu. Należy to uznać za wyraz troski organu stanowiącego gminy o ochronę dobra jakim jest bezpieczne i niezagrożone środowisko zamieszkania. Z okoliczności sprawy wynika, że masowy chów zwierząt stanowi istotny problem sąsiedzki w miejscowości Bądkowo. Do Gminy wielokrotnie wpływały skargi mieszkańców, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa nierolnicza na uciążliwość działalności skarżących. W tej sytuacji Sąd podziela stanowisko organu co do celowości wprowadzenia ograniczeń zabudowy przemysłowej fermy drobiu na terenie wsi. Odory, emitowane przez obiekty gospodarcze położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów

budownictwa jednorodzinnego, stanowią nie tylko uciążliwość dla mieszkańców, ale także mogą powodować zagrożenie dla zdrowia mieszkańców i stanowić zanieczyszczenie w rozumieniu art. 3 pkt 49 ustawy Prawo ochrony środowiska (por. wyrok NSA z dnia 14 marca 2018 r., sygn. akt II OSK 1281/16, opubl. w Lex nr 2469106).

W związku z treścią skargi w tym zakresie stwierdzić też należy, iż w tym kontekście nie jest zasadny zarzut naruszenia prawa przez nakaz izolowania istniejących i mających dalej funkcjonować obiektów hodowli drobiu pasem zieleni złożonym z roślinności średnio – i wysokopiennej. Nakaz ten jest całkowicie zrozumiały w kontekście jasnych przesłanek uchwalenia tego planu, jak też nie powinien nastręczać trudności w jego realizacji, której kryterium winno stanowić istotne ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzeniem hodowli przemysłowej drobiu w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Analizując zapisy skarżonej uchwały oraz szczegółowe zarzuty skargi, sąd doszedł do przekonania, że jednak niektóre z jej zapisów, wymienione w sentencji wyroku, podjęte zostały z naruszeniem zasady proporcjonalności, co należy ocenić jako nadużycie władztwa planistycznego.

W ocenie Sądu, organ nie wykazał podstaw dla wprowadzenia w obszarach objętych zaskarżonym planem ograniczeń w zakresie całkowitego zakazu prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich, lub lokalizacji obiektów do tego służących (§ 7 pkt 3), jak również lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy, czy też budynków mieszkalnych, w tym zabudowy zagrodowej oraz altan lub wiat (§ 12 pkt 3 lit. a, § 32 pkt 2 lit. a, § 33 pkt 2 lit. a).

Tego rodzaju wyłączenia w istocie w daleko idący i nieproporcjonalny do celów wprowadzonych regulacji sposób ograniczyły wynikającą z art. 140 Kodeksu cywilnego swobodę dysponowania własnością skarżących w granicach określonych przepisami i zasadami współżycia społecznego, w tym prawo prowadzenia działalności gospodarczej, jak też prawa wzniesienia budynków, które nie muszą wiązać się z rozwojem istniejących i tworzeniem nowych ferm o charakterze przemysłowym, jak altany lub zabudowa zagrodowa.

W tym zakresie organ nie dokonał prawidłowego rozważenia, czy wartości, jakie powinny być brane pod uwagę przy uchwalaniu zaskarżonego planu miejscowego, uzasadniają tak dalece idącą ingerencję w prawo własności skarżących, która polega na wprowadzeniu zakazów wykraczających poza obrane cele ochrony interesów mieszkańców wsi Bądkowo. Jak podnosił sam organ w odpowiedzi na skargę,

zachowanie korzystnych warunków dla funkcji mieszkaniowej powinno stanowić priorytet władz lokalnych odpowiedzialnych za formułowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego. W takiej sytuacji za całkowicie niezrozumiałe uznać należy ww. ograniczenia w planie miejscowym, które dotyczą właśnie zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej) i z nią funkcjonalnie powiązanej zabudowy w postaci altan lub wiat. W tym zakresie za zasadne uznać należało argumenty skargi zarzucające organowi przekroczenie granic władztwa planistycznego.

W tej sytuacji, w ocenie Sądu, konieczne okazało się stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w tej części, w której doszło do przekroczenia władztwa planistycznego przez nieuzasadnione ograniczenie skarżących w swobodzie prowadzenia działalności gospodarczej w sposób określony w § 7 pkt 3 m.p.z.p. oraz wyłączeń z zabudowy bądź wprowadzenia ograniczeń w zabudowie mieszkalnej, w tym zagrodowej, w szczególności lokalizacji altan i wiat na nieruchomościach skarżących, co wynika z § 12 pkt 3 lit. a, § 32 pkt 2 lit. a, § 33 pkt 2 lit. a zaskarżonej uchwały. Z tych względów Sąd, działając na podstawie art. 147 § 1 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi orzekł, jak w pkt I sentencji wyroku.

Uznając, że w pozostałym zakresie postanowienia zaskarżonej uchwały nie naruszają prawa, Sąd w tej części skargę oddalił, o czym orzekł, jak w pkt II sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 200, art. 205 § 2 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz § 14 ust. 1 pkt 1 lit. c rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2018 r., poz. 1800 ze zm.). Zasadzając zwrot kosztów od organu na rzecz Adama Chowańskiego oraz na rzecz Bartłomieja Chowańskiego Sąd uwzględnił poniesione przez nich koszty uiszczonych wpisów od skargi 300 zł, należnego wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 480 zł, tj. łącznie dla każdego ze skarżących po 780 zł.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY * W SZCZECINIE * 2 *

Na oryginale właściwy podpis
za zgodność z oryginałem
ST. SEKRETARZ SĄDOWY
Anita Jaroszyńska