DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 września 2020 r.

Poz. 5304

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 30.09.2020 13:32:35

UCHWAŁA NR XXIV.136.2020
RADY GMINY STARA KAMIENICA

z dnia 31 sierpnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rybnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLI.275.2017 z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rybnica, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kamienica zatwierdzonego uchwałą nr XLII.278.2018 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 31 stycznia 2018 r., Rada Gminy w Starej Kamienicy, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rybnica.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona jest na rysunku zgodnie z uchwałą nr XLI.275.2017 z dnia 28 grudnia 2017 roku.

3. Integralną częścią planu jest:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

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

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;

4) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

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

1) terenie – należy przez rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu;

5) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu, takie jak infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna, parkingi i miejsca postojowe, budynki gospodarcze, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

6) usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, których łączna powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku;

7) budynkach lub zabudowie i obiektach, działkach istniejących – należy przez to rozumieć budynki lub zabudowę, obiekty i działki, które powstały lub na których lokalizację wydano pozwolenie na budowę do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;

8) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną (w tym z odnawialnych źródeł energii), gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu;

2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,

   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5 m,

   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,

   d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy części budynków o których mowa w lit. a, b, c, liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;

3) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;

4) ustalenia szczegółowe dotyczące wielkości działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację;

5) maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu 15 m, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w ustaleniach szczegółowych odnosi się do działek wydzielanych na podstawie niniejszego planu i nie dotyczy działek wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu miejscowego;

7) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

8) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych;

9) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących bezpośrednio związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN, MN1 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) RM, R/RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

c) MN/U, MN/UT, M/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

d) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne;

3) część obszaru opracowania wskazana za rysunku planu, znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego w której:

a) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,

b) ustala się utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu,

c) ustala się działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne w stosunku do historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów zabytkowych,

d) ustala się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, za użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów,

e) zakaz lokalizowania dominant architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych które wpływałyby negatywnie na historyczne dominanty (np. wieże kościelnie) i budynki w rejestrze zabytków,

f) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,

g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w miejscowości w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,

h) w granicach strefy ustala się stosowanie dla bydynków mieszkalnych i mieszkalno - gospodarczych, dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 55^0,

i) pokrycie dachchu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej z posypką cementową lub mineralną, blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym;

2) na terenie opracowania wskazuje się chronione stanowiska archeologiczne, na obszarze, których obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wskazaną na rysunku planu, dla której ustala się, że w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenie opracowania wskazuje się obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do gminnej ewidencji zabytków: zadrzewienie przy ruinach; mur cmentarny; kaplica przedpogrzebowa; kościół ewangelicki; cmentarz ewangelicki, ob. Katolicki; mur cmentarny z bramą; szkoła podstawowa; zespół stacji kolejowej; stacja kolejowa, ob. bud. mieszkalny; magazyn w zespole stacji kolejowej; szalety w zespole stacj ikolejowej; dom mieszkalny nr 2 w zespole stacji kolejowej; dom mieszkalny nr 3 w zespole stacji kolejowej; wiadukt kolejowy - na drodze do Starej Kamienicy; wiadukt kolejowy - przy stacji PKP; wiadukt kolejowy; wiadukt kolejowy- niedaleko budynku nr 103; wiadukt drogowy - niedaleko budynku nr 29; dom mieszkalno- gospodarczy nr 1; stodoła, nr 1, dom mieszkalno -gospodarczy nr 2; budynek gospodarczy nr 2; dom mieszkalno- gospodarczy nr 5; dom mieszkalno- gospodarczy nr 7; dom mieszkalno- gospodarczy nr 8; budynek gospodarczy nr 9; budynek gospodarczy nr 9; dom mieszkalno gospodarczy nr 14; dom mieszkalno- gospodarczy nr 15; dom mieszkalno-gospodarczy nr 16; dom mieszkalno-gospodarczy nr 19; dom mieszkalno-gospodarczy nr 20; dom mieszkalno-gospodarczy nr 23; dom mieszkalno-gospodarczy nr 26; stodoła nr 26; dom mieszkalno-gospodarczy nr 30; dom mieszkalno gospodarczy nr 32; dom mieszkalno-gospodarczy nr 33; stodoła nr 33; dom mieszkalno-gospodarczy nr 37; dom mieszkalnogospodarczy nr 42; dom mieszkalny nr 43; dom mieszkalno-gospodarczy nr 46; dom mieszkalny nr 47; dom mieszkalno-gospodarczy nr 49; stodoła nr 49; obora nr 49; dom mieszkalny nr 50; dom mieszkalny nr 53; dom mieszkalno-gospodarczy nr 57; obora nr 57; stodoła nr 57; dom mieszkalny nr 59; dom mieszkalno-gospodarczy nr 61; dom mieszkalno-gospodarczy nr 62; dom mieszkalno-gospodarczy nr 63; dom mieszkalny nr 66; dom mieszkalno-gospodarczy nr 67; dom mieszkalny nr 70; dom mieszkalny nr 73; dom mieszkalno-gospodarczy nr 76; budynek gospodarczy nr 76; dom mieszkalno-gospodarczy nr 79; dom mieszkalno-gospodarczy nr 80; budynek gospodarczy nr 80; dom mieszkalno-gospodarczy nr 81; dom mieszkalno-gospodarczy nr 86; dom mieszkalno-gospodarczy nr 87; dom mieszkalno-gospodarczy nr 89; dom mieszkalno-gospodarczy nr 90; dom mieszkalno-gospodarczy nr 92; dom mieszkalno-gospodarczy nr 98; budynek gospodarczy nr 98; dom mieszkalno-gospodarczy nr 99; dom mieszkalno-gospodarczy nr 101; dom mieszkalno-gospodarczy nr 102; dom mieszkalno-gospodarczy nr 103; dom mieszkalno-gospodarczy nr 104; dom mieszkalno-gospodarczy nr 118; dom mieszkalny nr 119; dom mieszkalny nr 119; dom mieszkalno-gospodarczy nr 124; dom mieszkalno-gospodarczy nr 125; dom mieszkalno-gospodarczy nr 126; dom mieszkalno-gospodarczy nr 127; dom mieszkalno-gospodarczy nr 133; dom mieszkalno-gospodarczy nr 136; dom mieszkalno-gospodarczy nr 140; dom mieszkalno-gospodarczy nr 141; dom mieszkalno-gospodarczy nr 146; dom mieszkalno-gospodarczy nr 148; budynek gospodarczy nr 148; dom mieszkalny nr 153; dom mieszkalno-gospodarczy nr 158; dom mieszkalno-gospodarczy nr 161; budynek gospodarczy nr 161; stodoła nr 161; dom mieszkalno-gospodarczy nr 162; dom mieszkalno-gospodarczy nr 163; dom mieszkalno-gospodarczy nr 165; dom mieszkalno-gospodarczy nr 166; dom mieszkalno-gospodarczy nr 166; willa nr 166, dla których obowiązują przepisy odrębne;

5) na terenie opracowania wskazuje się obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

a) A/759/961 z dn. 13.11.1961 - ruiny zamku,

b) A/760/1418 z dn. 23.09.1965 - kościół parafialny p.w. św. Katarzyny.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznacza się następujące tereny posiadające cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDL, KDZ, KDGP;

2) w obrębie przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

1) dopuszcza się realizację ciągów komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 5 m i ciągów pieszo - rowerowych na całym obszarze planu;

2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5 m;

3) wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi głównej ruchu przyspieszonego poprzez nowe indywidualne zjazdy bezpośrednie z drogi KDGP wynikających z istniejącej struktury władania i podziałów nieruchomości;

4) ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej: 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,

   b) dla zabudowy usługowej i usług wbudowanych: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

   c) dla zabudowy produkcyjnej 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

   d) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

   e) miejsca parkingowe należy wyznaczać w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu na całym obszarze objętym planem;

2) dopuszcza się przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) na całym obszarze planu z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

   a) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW,

   b) przez teren opracowania przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia dla której obowiązuje strefa technologiczna według przepisów odrębnych;

5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

   a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów z indywidualnych punktów zaopatrzenia w wodę;

6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej:

   a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych, grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej,

   b) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych z wyjątkiem rozwiązań rozsączających;

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków poprzez stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, na paliwo stałe lub zasilanych ze źródeł energii odnawialnej;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej:

a) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz),

b) dopuszcza się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1) przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 PM 8,4 Mpa, dla którego obowązuje strefa kontrolowana o szerokości 8 m z ograniczeniami w zagospodarowaniu według przepisów odrębnych;

2) w granicach opracowania znajduje się cmentarz, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące stref sanitarnych wyznaczanych dla cmentarzy.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - 1000 m^2,

b) dla zabudowy usługowej - 500 m^2,

c) dla terenów zabudowy produkcyjnej – 1500 m^2;

d) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki w ramach każdego z terenów o parametrach nie spełniających warunków określonych w lit. a, b, c, jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 25%;

2) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału - 16 m;

3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70^0 do 110^0;

4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, w przypadku wydzielania działek skrajnych;

5) ustalenia, dotyczące parametrów działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację.

§ 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1) MN, MN1, MN/U, MN/UT, MW, UT, P/U, U, UKS- 30%;

2) dla pozostałych terenów - 0,1%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami MN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi wbudowane;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty sportu i rekreacji,

b) ciągi pieszo-rowerowe,

c) zieleń urządzona;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy – wolno stojąca lub bliźniacza;

b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków – maksymalnie 9 m,

c) dach o kącie nachylenia od 40^0 do 55^0 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30^0 do 55^0 na pozostałych terenach,

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów garaży,

e) rodzaj pokrycia dachu stromego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- ustala się utrzymanie jednego pokrycia i koloru dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki,

f) dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości i geometrii dachów,

g) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla wszystkich budynków w granicach nieruchomości;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 35%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45%,

d) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m^2,

e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami MN1, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi wbudowane,

c) istniejąca zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty sportu i rekreacji,

b) ciągi pieszo-rowerowe,

c) zieleń urządzona;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy – wolno stojąca lub bliźniacza;

b) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,

c) dla zabudowy zagrodowej ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych oraz o obsadzie większej niż 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),

d) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków mieszkalnych– maksymalnie 9 m,

c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,

d) dach o kącie nachylenia od 40^0 do 55^0 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30^0 do 55^0 na pozostałych terenach,

e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,

f) rodzaj pokrycia dachu stromego (z zastrzeżeniem § 6):

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- ustala się utrzymanie jednego pokrycia i koloru dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki,

g) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla wszystkich budynków w granicach nieruchomości;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45%,

d) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla działki mieszkaniowej: 1000 m^2,

e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami RM, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i siedliskowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy – wolno stojąca,

b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,

c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

d) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych oraz o obsadzie większej niż:

- dla terenu 1RM, 2RM, 3RM, 4RM - 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
-

e) na terenie 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków mieszkalnych– maksymalnie 9 m,

c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,

d) dach o kącie nachylenia od 40^0 do 55^0 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30^0 do 55^0 na pozostałych terenach,

e) dla budynków gospodarczych dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 15^0 do 55^0,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,

g) rodzaj pokrycia dachu stromego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45%.

§ 16. Wyznacza się tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami R/RM, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa i siedliskowa;

3) warunki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków mieszkaniowych - maksymalnie 9 m,

c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,

d) dach o kącie nachylenia od 40^0 do 55^0 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30^0 do 55^0 na pozostałych terenach,

e) dla budynków gospodarczych dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 15^0 do 55^0,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,

g) rodzaj pokrycia dachu stromego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący;

5) parametry zagospodarowania terenu:

6) maksymalna powierzchnia zabudowy– 10%,

7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,2;

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami MN/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty sportu i rekreacji,

b) ciągi pieszo-rowerowe,

c) zieleń urządzona;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojąca, bliźniacza,

b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków mieszkalnych– maksymalnie 9 m,

c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,

d) dach o kącie nachylenia od 40^0 do 55^0 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30^0 do 55^0 na pozostałych terenach,

e) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla wszystkich budynków w granicach nieruchomości,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,

g) rodzaj pokrycia dachu stromego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromy, lokalizowanych w granicach danej działki;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35%,

d) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami wbudowanymi - 1000 m^2,

e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej - 500 m^2,

f) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d i e pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami MN/UT, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty sportu i rekreacji,

b) zabudowa usługowa,

c) ciągi pieszo-rowerowe,

d) zieleń urządzona;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojąca, bliźniacza;

b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,

c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo – handlowych i urządzeń technicznych na okres do trzech miesięcy w roku;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków mieszkalnych– maksymalnie 9 m,

c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,

d) dachy o kącie nachylenia od 30^0 do 55^0,

e) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,

g) rodzaj pokrycia dachu stromego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromy, lokalizowanych w granicach danej działki;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 30%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,

d) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami wbudowanymi 1000 m^2,

e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej -1000 m^2,

f) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d i e pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami MW, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) usługi wbudowane;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa usługowa;

c) obiekty sportu i rekreacji;

d) ciągi pieszo-rowerowe;

e) zieleń urządzona;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojąca,

b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych,

c) garaże towarzyszące zabudowie wielorodzinnej w formie zwartych zespołów od 4 do 10 garaży w zespole; dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się garaże pojedyncze wolno stojące lub dobudowane do budynku,

d) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia dachu oraz wysokości kalenicy dla całego zespołu garaży w zabudowie szeregowej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

c) wysokość do kalenicy budynku usługowego i jednorodzinnego maksymalnie 9,0 m,

d) wysokość do kalenicy garaży i budynków gospodarczych maksymalnie 6,0 m,

e) dachy o kącie nachylenia od 30^0 do 55^0,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów garaży,

g) rodzaj pokrycia dachu:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,

- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla wszystkich budynków w granicach nieruchomości;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 35%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35%,

d) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m^2,

e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 20. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami M/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

c) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty sportu i rekreacji,

b) ciągi pieszo-rowerowe,

c) zieleń urządzona;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy mieszkaniowej – wolno stojąca, bliźniacza;

b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłączniew formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – maksymalnie 9 m,

c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,

d) dach o kącie nachylenia od 40^0 do 55^0,

e) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,

g) rodzaj pokrycia dachu stromego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -35%,

c) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,

d) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami wbudowanymi: 1000 m^2,

e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej: 500 m^2,

f) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d i e pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 21. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) ciągi pieszo-rowerowe,

d) zieleń urządzona;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo – handlowych i urządzeń technicznych na okres do trzech miesięcy w roku.

b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

c) dach o kącie nachylenia od 40^0 do 55^0 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30^0 do 55^0 na pozostały terenach,

d) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku,

e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów, hal, wiat oraz garaży,

f) rodzaj pokrycia dachu stromego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35%,

d) minimalna powierzchnia działki: 500 m^2,

e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 22. Wyznacza się tereny zabudowy usług sakralnych oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami UKS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi sakralne,

b) usługi oświaty i kultury;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) funkcja mieszkalna,

b) ciągi pieszo-rowerowe,

c) zieleń urządzona,

d) cmentarz;

3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) ustala się utrzymanie dotychczasowej wysokości budynków istniejących,

b) wysokość nowych budynków – maksymalnie 12 m,

c) ustala się utrzymanie kąta nachylenia, oraz pokrycia dachowego budynków istniejących,

d) dachy nowo powstałych budynków, o kącie nachylenia od 40^0 do 55^0,

e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,

f) rodzaj pokrycia dachu nowych budynków:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

d) minimalna powierzchnia działki: 500 m^2,

e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 23. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami US, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) usługi turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) ciągi pieszo-rowerowe,

c) zieleń urządzona;

3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo – handlowych i urządzeń technicznych na okres do trzech miesięcy w roku;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

c) dla obiektów o powierzchni poniżej 500m^2 kąty nachylenia połaci dachowych minimum 30^0, dla pozostałych obiektów minimum 20^0,

d) rodzaj pokrycia dachu stromego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,

- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 10%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,

d) minimalna powierzchnia działki: 500 m^2,

e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 24. Wyznacza się tereny zabudowy usług turystyki oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami UT, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) usług sportu i rekreacji,

d) ciągi pieszo-rowerowe,

e) zieleń urządzona;

3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

c) dach o kącie nachylenia od 30^0 do 45^0,

d) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku,

e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów, hal, wiat oraz garaży,

f) rodzaj pokrycia dachu stromego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45%,

d) minimalna powierzchnia działki: 500 m^2,

e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 25. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami P/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dla terenu 1P/U obiekty sportu i rekreacji,

b) ciągi pieszo-rowerowe,

c) zieleń urządzona;

3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację garaży;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

c) dach o kącie nachylenia od 40^0 do 55^0 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30^0 do 55^0 na pozostałych terenach,

d) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku,

e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz wiat, hal i garaży,

f) rodzaj pokrycia dachu stromego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,

- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym lokalizowanych w granicach danej działki;

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy–40%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,

d) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2,

e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 26. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami R, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się zabudowy kubaturowej stale związanej z gruntem.

§ 27. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami WS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji;

3) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się zabudowy kubaturowej.

§ 28. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami ZI, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zadrzewienia,

b) zieleń urządzona,

c) zieleń nieurządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych stale związanych z gruntem.

§ 29. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolem ZC, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

§ 30. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami ZL, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się zabudowy kubaturowej stale związanej z gruntem.

§ 31. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczonej na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami IT, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja, wodociągi);

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 1,

b) wysokość budynków – maksymalnie 5 m,

c) dach o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,

d) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku,

e) rodzaj pokrycia dachu dla dachów spadzistych:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków lokalizowanych w granicach danej działki;

4) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 70%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,

d) minimalna powierzchnia działki: 20 m^2.

§ 32. Wyznacza się tereny dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami KDGP, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 33. Wyznacza się tereny dróg klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami KDZ, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi pieszo - rowerowe,

b) zieleń urządzona;

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 34. Wyznacza się tereny dróg klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami KDL, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi pieszo - rowerowe,

b) zieleń urządzona;

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 35. Wyznacza się tereny dróg klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami KDD, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi pieszo - rowerowe,

b) zieleń urządzona;

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 36. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami KDW, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi pieszo - rowerowe,

b) zieleń urządzona;

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kamienica.

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

Przewodnicząca Rady:
Jolanta Kuczewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU RYBNICA

rysunek planu miejscowego
w skali 1:2 000

0 85 170 340 510 680 m

N

Legenda

- granica obszaru objętego uchwałą
- linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach

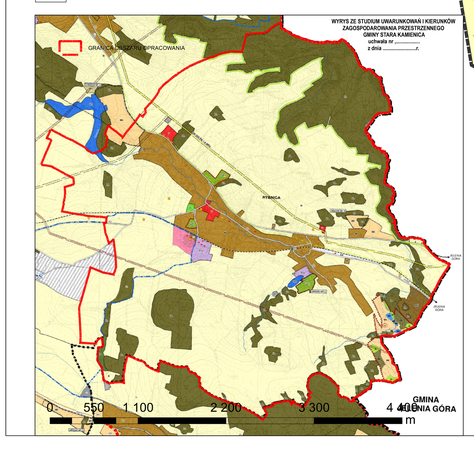
obowiązujące ustalenia planu

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- R/RM — tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej
- MN/U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MN/U/T — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki
- MW — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- M/U — tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- U — tereny zabudowy usługowej
- UKS — teren zabudowy usług sakralnych
- US — tereny zabudowy usług sportu i rekreacji
- UT — tereny zabudowy usług turystyki
- P/U — tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej
- R — tereny rolnicze
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZC — teren cmentarza
- ZI — tereny zieleni
- ZL — tereny lasów
- IT — tereny infrastruktury technicznej
- KDGP — teren drogi klasy głównej ruchu przyśpieszonego
- KDZ — tereny dróg klasy zbiorczej
- KDL — tereny dróg klasy lokalnej
- KDD — tereny dróg klasy dojazdowej
- KDW — tereny dróg wewnętrznych
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

zapisy informacyjne

- obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do rejestru
- stanowiska archeologiczne wraz z numerem
- tereny zamknięte
- strefa ochronna od terenów zamkniętych
- Park Krajobrazowy Doliny Bobru
- Otulina Parku Krajobrazowego Doliny Bobru
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- orientacyjna strefa technologiczna od linii elektroenergetycznej
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- gazociąg wysokiego cisnienia DN 500 PN 8,4 MPa wraz ze strefą kontrolowaną
- granica gminy Stara Kamienica
- granica strefy sanitarnej cmentarza
- brak pozwolenia na lokalizację zjazdu



Załącznik nr 1
do uchwały nr XXIV.136.2020
Rady Gminy w Strej Kamienicy
z dnia 31 sierpnia 2020 r

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV.136.2020
Rady Gminy Stara Kamienica
z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 05.02.2020 r. do 27.02.2020 r. do Wójta wpłynęły trzy uwagi dotyczące zmiany zagospodarowania terenu. Wszystkie uwagi rozpatrzono pozytywnie. Po naniesieniu na rysunek planu uwzględnionych uwag, projekt plany ponownie wyłożono do publicznego wglądu. W wyniku ponownego wyłożenia, które odbyło się w dniach od 16.06.2020 r. do 06.07.2020 r. do Wójta nie wpłynęła żadna uwaga w związku z tym projekt planu przedłożono do uchwalenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV.136.2020
Rady Gminy Stara Kamienica
z dnia 31 sierpnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.):

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 (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3. W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i jej realizacje przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych(Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.).

5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 125 ze zm.).

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 października 2020 r.

Poz. 5680

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2020-10-15 13:17:40

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.122.6.2020.JW1
WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 14 października 2020 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713),

stwierdzam nieważność

§ 8 pkt 3 i § 11 pkt 1 we fragmencie „budowlanej" uchwały nr XXIV.136.2020 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rybnica oraz jej załącznika w zakresie „terenu zamkniętego".

Uzasadnienie

Rada Gminy Stara Kamienica, powołując się art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) – dalej jako: ustawa, podjęła na sesji w dniu 31 sierpnia 2020 r. uchwałę nr XXIV.136.2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rybnica – dalej jako: uchwała.

Uchwała, wraz z dokumentacją prac planistycznych, wpłynęła do Organu Nadzoru w dniu 15 września 2020 r.

W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził, że jej:

– **§ 8 pkt 3 został podjęty z istotnym naruszeniem art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.), w związku z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy oraz § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) – dalej jako: rozporządzenie, w związku z art. 20 pkt 8 i art. 29 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.), polegającym na przekroczeniu granic kompetencji prawodawczej;**

– **§ 11 pkt 1 we fragmencie „budowlanej" został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia, polegającym na naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości poprzez odniesienie się do pojęcia „działki budowlanej" zamiast pojęcia „działki";**

– **załącznik w zakresie „terenu zamkniętego" został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia, polegającym na wyznaczeniu terenu bez określenia jakichkolwiek ustaleń dotyczących jego przeznaczenia oraz zasad jego zagospodarowania.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, rada gminy posiada uprawnienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Treść podjętej uchwały determinuje art. 15 ust. 2-4 ustawy, w którym wskazany został zakres przedmiotowy planu miejscowego. Unormowanie to stanowi również podstawę – dokonywanej zgodnie z art. 28 ustawy – weryfikacji zgodności uchwały z prawem. Jeżeli bowiem plan miejscowy został sporządzony z istotnym naruszeniem zasad jego sporządzania, to uchwała organu stanowiącego gminy jest nieważna w całości lub części. Plan miejscowy podjęty uchwałą Rady Gminy Stara Kamienica narusza

zasady sporządzania takiego aktu prawa miejscowego, co powodowało konieczność stwierdzenia nieważności w częściach opisanych na wstępie.

1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Z kolei w § 4 pkt 9 rozporządzenia wskazano, że ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

W zakresie kompetencji organu stanowiącego gminy jest zatem określenie warunków powiązania terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Niemniej jednak ustalenia te nie mogą wkraczać w materię regulowaną ustawą.

Zgodnie z art. 20 pkt 8 ustawy o drogach publicznych do zarządcy drogi należy w szczególności wydawanie zezwoleń na zajęcie pasa drogowego i zjazdy z dróg oraz pobieranie opłat i kar pieniężnych. Natomiast w myśl art. 29 ust. 1 i 2 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, zaś w przypadku budowy lub przebudowy drogi budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi. Oznacza to, że zjazd lokalizowany jest albo poprzez jego budowę przez zarządcę drogi (czynność materialno-techniczna) albo w formie decyzji administracyjnej. Również odmowa zezwolenia na lokalizację lub przebudowę zjazdu, a także odmowa budowy lub przebudowy zjazdu przez zarządcę następuje w decyzji administracyjnej. Decyzja administracyjna (zezwolenie na lokalizację zjazdu) jest zatem jedynym aktem, w którym może dojść do odmowy stworzenia warunków do obsługi komunikacyjnej terenu przez nowe zjazdy na konkretną drogę publiczną.

Tymczasem w § 8 pkt 3 uchwały ustalono, że w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi głównej ruchu przyspieszonego poprzez nowe indywidualne zjazdy bezpośrednie z drogi KDGP wynikających z istniejącej struktury władania i podziałów nieruchomości.

Powszechnie obowiązujący charakter planu miejscowego powoduje, że każdy organ stosujący prawo (w tym także ten, który jest właściwy do wydania decyzji o lokalizacji zajadu) obowiązany jest do respektowania jego ustaleń. Wskazywanie w planie zakazów względem zjazdu mogłoby zatem powodować wydawanie decyzji w oparciu o pozaustawowe kryteria jakimi obowiązany jest kierować się organ prowadzący postępowanie administracyjne.

Plan miejscowy nie może wpływać na kompetencję zarządcy drogi do udzielania zezwoleń na lokalizację zjazdów, w tym wiązać go obowiązkiem wydawania decyzji odmownych. Unormowanie zawarte w § 8 pkt 3 uchwały wykracza poza zakres kompetencji prawodawczej jaką posiada rada gminy i bezpośrednio ingeruje w ustalone ustawowo zasady lokalizowania zjazdów. Tym samym w sposób istotny narusza ono prawo i konieczne jest stwierdzenie jego nieważności.

2. W § 11 uchwały przyjęto normy mające stanowić realizację wymogów wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, zgodnie z którym jednym z obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości. Standardy regulowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie zostały ustalone w § 4 pkt 8 rozporządzenia. W rozporządzeniu określono, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Tymczasem regulacja zawarte w § 11 pkt 1 uchwały nie odnosi się do działek, lecz działek budowlanych. Należy zatem wskazać, że nie są to pojęcia tożsame. Należy bowiem odróżniać pojęcie „działki budowlanej” od pojęcia „działki”, przez które należy rozumieć działkę gruntu.

Działka budowlana została zdefiniowana w art. 2 pkt 12 ustawy i zgodnie z tą definicją jest to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Z kolei definicja działka gruntu została ustalona w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.). Zgodnie z definicją jest to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej.

Zestawiając obie definicje legalne należy zauważyć, że nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

Z powyższego wynika, że ustalając szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, organ stanowiący gminy zobligowany był określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. Tymczasem w § 9 pkt 2 lit. a i b uchwały odniesiono się właśnie do działek budowlanych. Doprowadziło to do niezgodności uchwały z prawem, która może zostać usunięta poprzez stwierdzenie nieważności § 11 pkt 1 uchwały we fragmencie „budowlanej”.

W sposób tożsamy o posługiwaniu się – we wskazanym kontekście – pojęciem działki budowlanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przez Radę Gminy Stara Kamienica wypowiadał się już sąd administracyjny (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 maja 2017 r., II SA/Wr 174/17, LEX nr 2332898 oraz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 maja 2017 r., II SA/Wr 175/17, LEX nr 2309909).

3. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Z treści § 2 pkt 4 rozporządzenia wynika, że projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i rysunku planu miejscowego, natomiast – zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia – na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.

W art. 20 ust. 1 ustawy wskazano, że plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Z powyższych przepisów wynika jednoznacznie, że plan miejscowy musi zawierać część tekstową i graficzną. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku lub oznaczenia graficzne na rysunku planu sytuują w przestrzeni prawa i obowiązki wynikające z norm ustawowych. Innymi słowy, rysunek planu stanowi uzupełnienie i wyjaśnienie tekstu oraz służy wyznaczaniu obszarów, na których obowiązują określone ustalenia wynikające z części tekstowej planu albo innych przepisów powszechnie obowiązujących, a zatem nie może zawierać ustaleń odmiennych od treści uchwały albo sprzecznych z jakimikolwiek regulacjami prawa powszechnie obowiązującego, a także nie może obejmować obszarów, w odniesieniu do których tekst planu nie przewiduje żadnych ustaleń.

Tymczasem dla terenu będącego – zgodnie z legendą rysunku planu – terenem zamkniętymi nie dokonano żadnych ustaleń w części tekstowej uchwały. Oznacza to, że Rada Gminy Stara Kamienica objęła wskazane tereny planem miejscowym bez ustalenia dla nich przeznaczenia oraz zasad ich zagospodarowania. Zaznaczyć przy tym należy, że wskazany teren zamknięty jest terenem o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określonym przez ministra właściwego do spraw transportu (decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe; Dz. Urz. MI. poz. 38), a więc regulacje planu nie mogą ograniczać się do wskazania granic tego terenu oraz granic jego stref ochronnych.

Taki sposób regulacji stanowi istotne naruszenie prawa, który powodować musi eliminację z części graficznej uchwały wskazanego terenu zamkniętego. Powoduje on bowiem jedynie pozorne objęcie określonego terenu planem miejscowym (czego konsekwencją jest konieczność stosowania do niego regulacji odnoszących się do obszarów objętych planami miejscowymi i brak możliwości stosowania tych przepisów, które odnoszą

się do obszarów, na których plany miejscowe nie obowiązują), przy jednoczesnym braku rzeczywistego ukształtowania ładu przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
Jarosław Obremski