DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 czerwca 2020 r.

Poz. 3941

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 24.06.2020 14:24:24

UCHWAŁA NR XXI.114.2020
RADY GMINY STARA KAMIENICA

z dnia 27 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kromnów

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) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLI.273.2017 z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kromnów, 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 Kromnów.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona jest na rysunku zgodnie z uchwałą nr XLI.273.2017 z dnia 28 grudnia 2017 roku.

3. Integralną częścią planu jest:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do 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 obiektów i urządzeń 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: MN,MN1 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

3) część obszaru opracowania wskazana na rysunku planu, znajduje się w granicach Obszaru Natury 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Łąki Gór i Pogórza Izerskiego oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Góry Izerskie, 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 przestrzennoarchitektoniczną 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 budynków mieszkalnych i mieszkalno - gospodarczych, dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 55^0,

   i) pokrycie dachu: 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: cmentarz kościelny, mur cmentarny z bramą, dom mieszkalny 1a, trafostacja, dom mieszkalno gospodarczy 4, dom mieszkalny 6, dom mieszkalno gospodarczy 11, dom mieszkalno gospodarczy 13, dom mieszkalno gospodarczy 17, dom mieszkalno gospodarczy 18, dom mieszkalny 23, dom mieszkalny 24, dom mieszkalno gospodarczy 25, wozownia 25, dom mieszkalno gospodarczy 28, dom mieszkalno gospodarczy 29, dom mieszkalno gospodarczy 30, stodoła 30, dom mieszkalno gospodarczy 31, dom mieszkalno gospodarczy 32, budynek gospodarczy 32, most na pole na przeciw nr 32A, dom mieszkalno gospodarczy 34, dom mieszkalno gospodarczy 35, dom mieszkalno gospodarczy 36, dom mieszkalno gospodarczy 38, dom mieszkalny 39, dom mieszkalno gospodarczy 40, , szkoła podstawowa 47, dom mieszkalno gospodarczy 48, dom mieszkalno gospodarczy 49, dom mieszkalno gospodarczy 50, dom mieszkalno gospodarczy 51, dom mieszkalno gospodarczy 52, dom mieszkalno gospodarczy 53, dom mieszkalno gospodarczy 56, dom mieszkalny 62 dom mieszkalno gospodarczy 68, dom mieszkalno gospodarczy 69, dom mieszkalno gospodarczy 70, dom mieszkalno gospodarczy 76, dom mieszkalny 78, dom mieszkalny 80 dom mieszkalno gospodarczy 81, dom mieszkalno gospodarczy 83, dom mieszkalno gospodarczy 88, dla których:

a) ustala się ochronę elementów architektonicznego ukształtowania budynku i jego detalu architektonicznego, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy (w tym spadku) dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych,

b) ustala się stosowanie przy przebudowie materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy;

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) kościół fil. pw. św. Jerzego- nr rejestru A/756/1409 z dnia 23.09.1965 r.,

b) kościół ewangelicki-nr rejestru A/757/982/J z dnia 02.10.1989 r.,

c) budynek mieszkalno-gospodarczy nr rejestru A6117 z dnia 05.02.2019 r.

§ 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, KDZ;

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) 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 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² 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, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci 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 220 kV, 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 wyłączeniem 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: ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej: ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz).

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

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

2) w granicach opracowania występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszar wymagający ochrony przed zalaniem, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 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 - 1000 m²,

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 na 30%.

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;

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) 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 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) 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;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy – wolno stojąca,

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

c) 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) wysokośc budynków mieszkaniowych -maksymalnie 9 m,

c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,

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

e) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży, dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 15^0 do 45^0,

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,

h) 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%.

§ 16. 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 – maksymalnie 12 m,

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

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

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:

- 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 -S 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.

§ 17. 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 (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 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.

§ 18. 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 zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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, 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.

§ 19. 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) ciągi pieszo-rowerowe,

b) 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.

§ 20. 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.

§ 21. 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.

§ 22. 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.

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

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

§ 24. 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.

§ 25. 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-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.

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

1) przeznaczenie podstawowe: drogi 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.

§ 27. 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.

§ 28. 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

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

§ 30. 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 KROMNÓW

rysunek planu miejscowego
w skali 1:2 000

0 75 150 300 450 600 m

N

Legenda

- granica obszaru objętego uchwałą
- granica gminy Stara Kamienica
- linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

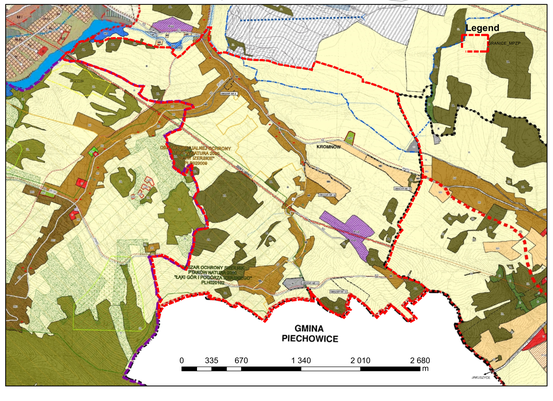
obowiązujące ustalenia planu

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN1 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- MN/U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- UKS — teren zabudowy usług sakralnych
- US — tereny zabudowy usług sportu i rekreacji
- 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 — teren infrastruktury technicznej
- KDZ — tereny dróg klasy zbiorczej
- KDD — tereny dróg klasy dojazdowej
- KDR — tereny dróg rolniczych
- KDW — tereny dróg wewnętrznych
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

zapisy informacyjne

- budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- AZP84-15/9 — stanowiska archeologiczne wraz z numerem
- granica Natury 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Góry Izerskie
- granica Natury 2000 - Specjalne Obszary Ochrony Łąki Gór i Pogórza Izerskiego
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV
- orientacyjna strefa technologiczna od linii elektroenergetycznej
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- granica strefy sanitarnej cmentarza
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- obszar wymagający ochrony przed zalaniem
- granica złoża wód leczniczych "Cieplice"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA KAMIENICA nr XLII.278.2018 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 31 stycznia 2018 r.,



Załącznik nr 1
do uchwały nr XXI.114.2020
Rady Gminy Stara Kamienica
z dnia 27 maja 2020 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI.114.2020
Rady Gminy Stara Kamienica
z dnia 27 maja 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG

Wykaz nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kromnów które spłynęły w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 14.01.2020 r do 03.02.2020 r:

1) Uwaga z dnia 17.02.2020 w sprawie zmiany przeznaczenia na mieszkaniowe działek nr 61/9, 93/9; Uwaga rozpatrzona negatywnie dla działki 93/9 i pozytywnie dla działki 61/9. Bilans terenów sporządzony w studium wykazuje znaczną nadwyżkę terenów mieszkaniowych oraz terenów zabudowy zagrodowej co uniemożliwia przeznaczanie dodatkowych terenów pod inwestycję do czasu wykorzystania terenów już przeznaczonych w chwili obecnej pod zabudowę. Część wnioskowanej działki 93/9 jest w chwili obecnej przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowe zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wykaz nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kromnów które spłynęły w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 03.03.2020 r do 24.03.2020 r:

1) Uwaga z dnia 19.03.2020 w sprawie zmiany przeznaczenia na tereny mieszkaniowe działek nr 109/13, 109/11, 103/13; Uwaga rozpatrzona negatywnie. Nie ma możliwości wprowadzenia na wnioskowany teren zabudowy mieszkaniowej ponieważ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego utrzymuje te tereny jako tereny rolnicze, zmianę taka musiała by poprzedzać zmiana studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI.114.2020
Rady Gminy Stara Kamienica
z dnia 27 maja 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 2020 r. poz. 293 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) 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 13 lipca 2020 r.

Poz. 4272

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 13.07.2020 13:19:02

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.122.4.2020.JW1
WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 10 lipca 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

§ 6 pkt 4 we fragmencie „„dla których: a) ustala się ochronę elementów architektonicznego ukształtowania budynku i jego detalu architektonicznego, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy (w tym spadku) dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych, b) ustala się stosowanie przy przebudowie materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy" oraz § 9 pkt 2 we fragmentach „„rozbudowę" i „oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej" uchwały nr XXI.114.2020 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kromnów.

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 27 maja 2020 r. uchwałę nr XXI.114.2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kromnów – dalej jako: uchwała.

Uchwała, wraz z dokumentacją prac planistycznych, wpłynęła do Organu Nadzoru w dniu 10 czerwca 2020 r.

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

– **§ 6 pkt 4 we fragmencie „dla których: a) ustala się ochronę elementów architektonicznego ukształtowania budynku i jego detalu architektonicznego, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy (w tym spadku) dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych, b) ustala się stosowanie przy przebudowie materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy" został podjęty z istotnym naruszeniem art. 94 zdanie pierwsze Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.), w związku z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy i § 4 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) – dalej jako: rozporządzenie oraz w związku z art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282), polegającym na naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie ochrony zabytków;**

– **§ 9 pkt 2 we fragmentach „rozbudowę” i „oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej” został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy oraz § 4 pkt 9 rozporządzenia, polegającym na naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie rozbudowy przesyłowej infrastruktury technicznej i zmiany jej przebiegu bez określenia projektowanej lokalizacji tej infrastruktury.**

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. W § 6 uchwały przyjęto normy mające stanowić realizację wymogów wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy, zgodnie z którym jednym z obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Standardy regulowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie zostały ustalone w § 4 pkt 4 rozporządzenia. W rozporządzeniu określono, że ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Zakres kompetencji prawodawczej jakim dysponuje organ stanowiący gminy w odniesieniu do zabytków odnosi się zatem do: 1) obiektów i 2) terenów – które powinny zostać w planie miejscowym określone, a ponadto – tylko w odniesieniu do terenów – możliwe jest ustalenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu.

Regulacja ta spójna jest z unormowaniami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z art. 19 ust. 1 tej ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę: 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, 2) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz 3) parków kulturowych. Ta ogólna wytyczna nakazująca ochronę zabytków została przy tym sprecyzowana w formie normy kompetencyjnej w art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, poprzez wskazanie, że w planie miejscowym ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Kompetencja prawodawcza wynikająca z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami pozwala zatem na ustalenie stref konserwatorskich, a w ramach tych stref ograniczeń, zakazów i nakazów.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że w planie miejscowym można ustanowić nakazy, zakazy i ograniczenia, które muszą być jednak odnoszone do terenów chronionych (stref konserwatorskich).

Tymczasem w kwestionowanym fragmencie § 6 pkt 4 uchwały zostały wprowadzone ustalenia planistyczne odnoszące się do konkretnych zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Do dokonywania takich, zindywidualizowanych regulacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego organ stanowiący gminy upoważniony zaś nie jest. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i – choć wykazuje się on na tle innych aktów prawa miejscowego daleko idącą specyfiką regulacji – musi być kształtowany zgodnie z podstawowymi zasadami prawodawczymi. Plan miejscowy nie może zatem zawierać norm indywidualno-konkretnych odnoszących się do poszczególnych nieruchomości, gdyż takie normy są domeną rzeczowych aktów administracyjnych.

Powoływane wyżej regulacje ustawowe wyraźnie wskazują, że normy związane z ochroną zabytków mogą być w planie miejscowym ustalane dla poszczególnych terenów ujmowanych w strefy ochrony konserwatorskiej, nie zaś odnosić się do indywidualnie określonych zabytków nieruchomych. Mogą być one w planie jedynie określone, tj. wskazane (co nastąpiło w niekwestionowanej części § 6 pkt 4 uchwały

oraz na załączniku graficznym do uchwały). Zabytki wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie tego wpisu, a więc zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zastosowana w uchwale koncepcja realizacji jednego z obligatoryjnych elementów planu miejscowego narusza zatem zasadę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającą z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy, w związku z § 4 pkt 4 rozporządzenia, a także regulowaną w art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W związku z tym, że dopuszczenie ustaleń planistycznych sformułowanych dla poszczególnych nieruchomości nie jest możliwe, konieczne jest stwierdzenie nieważności § 6 pkt 4 uchwały we fragmencie „dla których: a) ustala się ochronę elementów architektonicznego ukształtowania budynku i jego detalu architektonicznego, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy (w tym spadku) dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych, b) ustala się stosowanie przy przebudowie materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy”.

2. W § 9 uchwały przyjęto normy mające stanowić realizację wymogów wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, zgodnie z którym jednym z obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Standardy regulowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie zostały ustalone w § 4 pkt 9 rozporządzenia. W rozporządzeniu określono, 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.

„Infrastruktura techniczna” nie jest pojęciem języka prawnego, jest ono jednak definiowane w języku prawniczym, który wskazuje, że pojęciem tym należy obejmować – między innymi – urządzenia przesyłowe i dystrybucyjne oraz związane z nimi obiekty umożliwiające przesył energii elektrycznej, dostarczania ciepła i gazu, zaopatrzenie w wodę, usuwanie ścieków i odbiór odpadów, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, a także wykonywanie transportu. W uchwale pojęcie to zostało zdefiniowane, poprzez wskazanie, że przez infrastrukturę techniczną należy 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.

Mając na względzie takiej rozumienie infrastruktury technicznej, należy wskazać, że § 9 pkt 2 uchwały, który dopuszcza przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, odnosi się do wszelkiej infrastruktury technicznej w tym do – wskazanej w § 9 pkt 4 lit. b uchwały oraz na jej załączniku graficznym – linii elektorenergetyczej wysokiego napięcia 220 kV.

Trzeba zatem zauważyć, że o ile przebudowa infrastruktury technicznej nie wiąże się ze zmianami wpływającymi na treść planu miejscowego (nie zmienia bowiem wyznaczonego w planie przebiegu tej infrastruktury), o tyle rozbudowa takiej infrastruktury oraz zmiana przebiegu wymagają dokonywania nowych ustaleń w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działania polegające na rozbudowie infrastruktury technicznej oraz zmianie jej przebiegu wiążą się bowiem z wymogami dotyczącymi ustalenia w miejscowy planie zagospodarowania przestrzennego jej przebiegu.

Zastosowana w uchwale koncepcja realizacji jednego z obligatoryjnych elementów planu miejscowego narusza zasadę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającą z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, w związku z § 4 pkt 9 rozporządzenia. Elementy infrastruktury technicznej, które nie służą wyłącznie obsłudze danego terenu objętego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie mogą być bowiem kształtowane bez określenia miejsca ich sytuowania. W związku z powyższym dopuszczenie rozbudowy oraz zmiany przebiegu infrastruktury technicznej odnoszący się także do linii elektroenergetycznej 220 kV, w sytuacji, w której jej projektowany przebieg nie jest ujawniony w planie miejscowym, nie jest możliwe, co powoduje konieczność stwierdzenia nieważności § 9 pkt 2 we wskazanych fragmentach.

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