UCHWAŁA Nr 64/15

RADY GMINY ZGORZELEC

z dnia 15 czerwca 2015r.

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2013.594 z późn. zm.) i na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2015.199) oraz w związku z Uchwałą Nr 230/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 25 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Łagów, po stwierdzeniu że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec uchwalonego Uchwałą Nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007r., zmienionego częściowo Uchwałą Nr 264/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 5 sierpnia 2013r., Uchwałą Nr 367/14 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 października 2014r. oraz Uchwałą Nr 34/15 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 23 marca 2015r., **Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagów, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 2.

Plan obejmuje część obrębu geodezyjnego Łagów określoną na rysunku planu, o którym mowa w §1 ust.2.

§ 3.

W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
5) granice przestrzeni publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb ich kształtowania,
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń,
14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4.

W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów na obszarze planu,
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów na obszarze planu.

§ 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia,
2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię oddzielającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych od dróg lub innych elementów zagospodarowania przestrzennego; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, balkonów, loggi, ryzalitów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściem, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni ~~itp~~., których wysięg poza tę linię nie może przekraczać 1,5m, a także budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w §14,
5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku,
6) usługach – należy przez to rozumieć działalności zaliczone do sektora usług zgodnie z *Polską Klasyfikacją Wyrobów i Usług*, z wyjątkiem handlu targowiskowego,
7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których realizacja nie zaliczona jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów; ewentualna uciążliwość usług mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie może przekraczać swym zasięgiem granic własności terenu,
8) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego lub stanowisko garażowe,
9) mieszkaniach towarzyszących - należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania,
10) powierzchni użytkowej funkcji handlowej lub usługowej - należy przez to rozumieć powierzchnie zdefiniowane w *Polskiej Normie ISO 9836:1997*,
11) starodrzewie - należy przez to rozumieć drzewostan o wieku powyżej 100 lat,
12) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie podejmowania uchwały, o której mowa w §1 ust.1, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczym, akty prawa miejscowego oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 6.

1. Obowiązującymi graficznymi ustaleniami oznaczonymi na rysunku planu są:
   1) granice planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
   3) obowiązujące linie zabudowy,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) symbole określające przeznaczenie terenów,
6) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
7) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej,
8) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej,
9) granica strefy ochronnej od cmentarza,
10) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
11) szpalery drzew.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w tym występujące poza granicami planu, nie są ustaleniami obowiązującymi - stanowią jedynie informację.

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 7.
Przeznaczenie terenów

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **M**, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do zabudowania budynkami zawierającymi więcej niż 2 klatki schodowe i co najmniej 4 mieszkania,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** przez co należy rozumieć tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi w przeważającej większości jednorodzinnymi lub przeznaczone do zabudowania budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, miejscami postojowymi, dojazdami, przyłączami infrastruktury technicznej, ogrodzeniami oraz zielenią ozdobną i ogrodami przydomowymi,
3) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U,** przez co należy rozumieć istniejącą lub planowaną zabudowę mieszkaniową oraz, lub zabudowę obiektami usług nieuciążliwych, w tym obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400m^2,
4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, przez co należy rozumieć tereny istniejącej lub planowanej zabudowy zagrodowej,
5) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do lokalizacji budynków służących prowadzeniu usług finansowanych ze środków niepublicznych, nastawionych na zysk, służących zaspokojeniu potrzeb ludności, będących w zarządzaniu osób fizycznych, spółek, przedsiębiorstw usługowych, itp.; do usług tych należą przede wszystkim usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła,

zamknięte urządzenia sportowe, hotele, niepubliczne urządzenia obsługi ludności, w tym prywatne: kliniki, domy opieki, gabinety lekarskie, gabinety odnowy i rehabilitacji zdrowia,

6) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do lokalizacji budynków służących realizacji celu publicznego, będących w zarządzaniu pośrednim lub bezpośrednim jednostek władz państwowych, samorządowych, organizacji społecznych, związków religijnych, itp.; do usług tych należą: administracja publiczna, publiczne usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, świetlice, biblioteki, obiekty kultu religijnego itp.,
7) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **US**, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji obiektów służących prowadzeniu usług związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i odnową biologiczną,
8) tereny aktywności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem **UE,** przez co należy rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji usług komercyjnych, obiektów drobnej produkcji i obiektów obsługi technicznej rolnictwa i pojazdów mechanicznych,
9) tereny produkcji i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **P**, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji obiektów przetwórstwa przemysłowego, składów oraz baz budowlanych i transportowych oraz związanych z gospodarczym wykorzystaniem surowców wtórnych,
10) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do lokalizacji obiektów i urządzeń kanalizacyjnych, wodociągowych, elektroenergetyki, gazownictwa oraz unieszkodliwiania odpadów,
11) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do lokalizacji stacji paliw, stacji gazu płynnego, stanowisk obsługowo-diagnostycznych pojazdów samochodowych i parkingów lub innych obiektów służących obsłudze pojazdów,
12) tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** przez co należy rozumieć istniejące i planowane drogi publiczne i wewnętrzne oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne,
13) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** przez co należy rozumieć tereny istniejących parków i tereny przeznaczone pod skwery i pasy izolacyjne,
14) tereny cmentarza oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC** przez co należy rozumieć tereny istniejącego cmentarza,
15) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**, przez co należy rozumieć możliwość zlokalizowania na tych terenach zieleni urządzonej lub trwałą adaptację istniejących ekosystemów roślinnych,
16) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** przez co należy rozumieć tereny istniejących lasów,

17) tereny ekosystemów roślinno-wodnych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN** przez co należy rozumieć tereny użytków zielonych, wód i zadrzewień, wyłączone spod trwałej zabudowy,
18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
19) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone pod uprawy rolne.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Na terenach, na których nie określono na rysunku planu linii zabudowy, odległość tej linii:
   1) od linii rozgraniczających terenów dróg nie może być mniejsza niż 5m,
   2) od linii rozgraniczających tereny lasów nie może być mniejsza niż 12m,
   3) od granicy działki i zabudowy sąsiedniej oraz od elementów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi lub z ustaleniami niniejszej uchwały.
3. Wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12m; ustalenie to nie dotyczy budynku kościoła usytuowanego na terenie UP1 oraz dworu usytuowanego na terenie U2.
4. Wymiar pionowy budynku, wraz z zamocowanym na nim urządzeniem, mierzony od poziomu terenu nie może być większy niż 14m.
5. Wymiar pionowy budynku garażowego i gospodarczego towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 6m.
6. Nowe obiekty należy kształtować w sposób nawiązujący do charakteru zabudowy istniejącej.
7. Zakazuje się:
   1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, realizacji obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych,
   2) grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych w odległości mniejszej niż 1,5m. od linii brzegowej,
   3) stosowania ogrodzeń pełnych wzdłuż dróg publicznych.
8. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczalnym na danym terenie.

9. Ustala się następujące zasady sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   1) powierzchnia tablicy reklamowej, reklamy świetlnej lub podświetlanej nie może być większa niż 5,0m^2, a w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K" nie może być większa niż 2,5m^2,
   2) reklamy świetlne i podświetlane nie mogą być uciążliwe dla użytkowników sąsiednich budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni,
   3) odległość reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może być mniejsza niż:
      a) 20m od znaków drogowych oraz od innych reklam i znaków,
      b) 3m od krawędzi jezdni,
      c) 20m od skrzyżowania ulic.
   4) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 352 (KDG1) – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   5) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
      a) na drzewach,
      b) na obiektach małej architektury,
      c) na słupach oświetleniowych i elektrycznych.
10. Obiekty małej architektury dopuszcza się na wszystkich terenach ZP.
11. ~~Usytuowanie i rodzaj materiału obiektów małej architektury na terenie ZP1 wymaga akceptacji właściwej służby ochrony zabytków.~~
12. Nowe wjazdy na teren ustala się wyłącznie z dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych lub z ciągów pieszo-jezdnych.
13. Wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,2, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.
14. Budynki mieszkalne i usługowe usytuowane pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren od terenu drogi, mogą podlegać przebudowie i remontom zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZN lub WS mogą być częścią, wyznaczanych na podstawie niniejszego planu, działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN).
16. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800m^2,
   2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 500m^2,
   3) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 300m^2,
   4) dla zabudowy innej niż w p.1, 2 i 3 - 2m^2.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Uciążliwość wywoływana prowadzoną działalnością nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych, poza linie rozgraniczające terenu wyznaczonego planem dla tej działalności.

2. Wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód gruntowych i powierzchniowych oraz do ziemi, z zastrzeżeniem §14 ust.3.

3. Wody opadowe z dróg, placów, parkingów oraz stacji paliw, w których dokonywane jest przyjmowanie i wydawanie produktów naftowych, mają być kierowane do instalacji deszczowo-przemysłowej, a następnie do urządzenia oczyszczającego; oczyszczone wody należy kierować do istniejących cieków wodnych.

4. Gospodarka odpadami komunalnymi prowadzona będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

   1) MN - należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) M i M/U - należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   3) RM - należą do terenów zabudowy zagrodowej,
   4) US i ZP - należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
   5) UP - należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

   pozostałe kategorie przeznaczenia terenu wymienione w §7 nie należą do żadnego z rodzajów terenów, dla których przepisy dotyczące ochrony środowiska określają dopuszczalny poziom hałasu.

6. Ustala się strefy bezpieczeństwa przed promieniowaniem elektromagnetycznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych 14,5m od osi linii wysokiego napięcia 110kV i 10m od osi linii średniego napięcia 20kV, w obrębie których zakazuje się sytuowania budynków.
7. Zakaz, o którym mowa w ust. 6 nie obowiązuje w przypadku skablowania linii.
8. Wyznacza się strefę ochronną od granic cmentarza o szerokości 50m, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

§ 10.

Zasady ochrony środowiska kulturowego

1. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej dla trzech enklaw o granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust.1, przedmiotem ochrony jest układ przestrzenny oraz wskazane na rysunku planu obiekty:
   wpisane do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

1) kościół filialny p.w. Św. Antoniego Padewskiego ok. poł. XIII w. pocz. XVI w., 2 ćw. XVI w., 4 ćw. XVI w., 1675, 1681, przed 1757, koniec XVIII w, 1880, 1970–1971, 1978, 1992 i 1994, nr rejestru zabytków A/2043/1054 z dn. 25.01.1964,
2) cmentarz, XIII–XIX w., nr rejestru zabytków A/2044/987/J z dn. 30.09.1989,
3) dwór, ul. Strumykowa 22, 1581, ok. 1620–1630, 1782, XIX w., 1990–1992, nr rejestru zabytków 1272 z dn. 6.04.1965,
4) park, ul. Strumykowa 22, 1 poł. XVIII w., ok. 1860–1880, 1 poł. XX w., nr rejestru zabytków A/5653/807/J z dn. 4.01.1984,
5) folwark I, ul. Strumykowa 22:
   - budynek bramny i spichlerz, 1778, 2 poł. XXw.,
   - stodoła, po 1822, XXw.,
   - budynek dla pracowników folwarcznych, 1860-1880,
6) folwark II, ul. Szkolna 12-14:
   - dwór - budynek mieszkalno-administracyjny, XVIII/XIXw., 1ćw. XXw.,
   - budynek gospodarczy z częścią mieszkalną, XVIII/XIXw.,XXw.,
   - obora, 2 poł. XIXw., 1909,
   - stodoła, 2 poł. XIXw.,
   - stajnia.

3. Ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
4. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 przedmiotem ochrony jest krajobraz kulturowy w granicach historycznego układu ruralistycznego, w tym wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

1) dom mieszkalny, ul. Strumykowa 41, poł. XIXw.,
2) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Strumykowa 47, 4 ćw. XIXw., pocz. XIXw.,
3) szkoła, ul. Szkolna 2, pocz. XXw.,
4) dom mieszkalny, ul. Dolna 14, kon. XIXw.,
5) dom mieszkalny, ul. Dolna 16, kon. XIXw.,
6) dom mieszkalny, ul. Dolna 29, pocz. XXw.,
7) dom mieszkalny, ul. Dolna 31, 4 ćw. XIXw.,
8) 2 domy mieszkalno-gospodarcze, ul. Dolna 37 i 39, 4 ćw. XIXw.,
9) dom mieszkalny, mieszkalno-gospodarczy i 2 gospodarcze ul. Górna 35 i 37, poł. XIXw., pocz. XXw.,
10) dom mieszkalny, ul. Górna 52, poł. XIXw., 1874-79, pocz. XXw.,
11) dom mieszkalny i 3 bud. gospodarcze, ul. Górna 56, 1785, 3 ćw. XIXw., pocz. XXw.,
12) dom mieszkalno-gospodarczy i 2 bud. gospodarcze, ul. Górna 59, pocz. XIXw., pocz. XXw.,
13) dom mieszkalny, ul. Górna 66, pocz.. XIXw.,
14) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 5, l.30 XXw.,
15) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 9 i 11, l.30 XXw.,

16) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 13, l.30 XXw.,
17) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 15, l.30 XXw.,
18) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 17, l.30 XXw.,
19) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 19, l.30 XXw.,
20) dom mieszkalny i 3 bud. gospodarcze, ul. Jeleniogórska 20, ok. 1910,
21) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 21, l.30 XXw.,
22) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 23, l.30 XXw.,
23) karczma, ul. Jeleniogórska 26, 1 poł. XIXw., pocz. XXw., l.70 XXw.,
24) dom mieszkalny, sklep, ul. Jeleniogórska 30, 2 poł. XIXw.,
25) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 31, l.30 XXw.,
26) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 32, l.30 XXw.,
27) dom mieszkalny (gospoda), ul. Jeleniogórska 33, l.30 XXw.,
28) dawna plebania, ul. Jeleniogórska 34, 1 ćw. XIX w., pocz. XX w.,
29) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 39, l.30 XXw.,
30) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 41, l.30 XXw.,
31) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 43, 1929,
32) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 45, l.30 XXw.,
33) dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 59, 4 ćw. XIXw.,
34) dom mieszkalny, młyn, ul. Młyńska 3, poł. XIXw., ok. 1940,
35) dom mieszkalny, hotel, ul. Młyńska 2, 3 ćw. XIX w.,
36) mury cmentarza przykościelnego,
37) stacja transformatorowa, ul. Górna, dz. Nr 295/1, 1929-1930,
38) stacja transformatorowa, ul. Szkolna 33, dz. Nr 27/5, 1920-1930,
39) zastawka na Potoku Jędrzychowickim, pocz. XX w.

5. Przy wszelkich działaniach dotyczących obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz jego otoczenia należy uwzględnić ustalenia zawarte w decyzji o wpisie tego obiektu do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 ochrona obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków dotyczy ich gabarytów, kształtu i pokrycia dachu oraz elementów wystroju; obiekty nowe należy formą, kompozycją i wystrojem elewacji, kształtem dachów, rodzajem materiałów i kolorystyką, dostosowywać do lokalnej wartościowej zabudowy regionalnej.
7. Przy remoncie, przebudowie lub modernizacji obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy dążyć do zachowania jednolitej historycznej bryły, formy, wystroju i kompozycji elewacji (w tym formy i podziału stolarki okiennej i drzwiowej) stosując oryginalne materiały budowlane lub o zbliżonym wyrazie estetycznym zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi zawartymi na kartach adresowych gminnej ewidencji zabytków.

8. Dopuszcza się, pod nadzorem służby konserwatorskiej, rozbiórkę budynków i budowli znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisanych do rejestru zabytków, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi.

9. Ustala się strefę „OW" ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej, o granicach wyznaczonych na rysunku planu.

10. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 9 przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne.

11. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 9, przy realizacji prac ziemnych wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

1. Na obszarze planu określono:
   1) obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków – w §10 ust.2 pkt1 oraz na rysunku planu,
   2) pomniki przyrody.
2. Sposób zagospodarowania terenów i obiektów, o których mowa w ust.1 określają przepisy odrębne.

§ 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż $2m^2$;
3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m;
4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40^0.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze planu wyznacza się:
   1) odcinek łącznicy autostradowej **KDA1**,
   2) drogę główną **KDG1** w ciągu drogi wojewódzkiej nr 352 relacji *Zgorzelec (DK30) – Bogatynia Zatonie - Bogatynia – granica państwa PL-CR Bogatynia/Kunratice* oraz zatokę autobusową KDG2 w ciągu drogi krajowej nr 30 ,
   3) drogi lokalne **KDL**, w tym w ciągu drogi powiatowej 2395 D relacji: *Jędrzychowice – Łagów* oraz w ciągu drogi powiatowej 2397 D relacji *Zgorzelec – stacja PKP Jerzmanki*,

4) drogi dojazdowe **KDD**,

5) drogi transportu rolnego **KDg**,

6) drogi wewnętrzne **KDW**,

7) ciągi pieszo - jezdne **KDPj**,

8) ciągi piesze i place **KDPp**.

2. Ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru planu z drogą krajową nr 30 usytuowaną poza granicą planu poprzez skrzyżowania:

1) z drogami KDL1 i KDL4,

2) z drogami KDL6 i KDD7.

3. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru planu z drogą wojewódzką nr 352 ustala się poprzez istniejące lub nowe skrzyżowania i zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie określonej w przepisach o drogach publicznych.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych następować będzie poprzez układ kanalizacji sanitarnej.

3. Na obszarach usytuowanych poza zasięgiem istniejącej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków bez drenażu rozsączającego.

4. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do cieków wodnych oraz istniejących i projektowanych kanałów deszczowych; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu.

5. Wody opadowe i roztopowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, winny przed odprowadzeniem do odbiornika podlegać oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji ropopochodnych, do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie wsi w gaz – z dystrybucyjnej sieci gazowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych z zastrzeżeniem ust. 17.

7. Dostawę energii elektrycznej ustala się liniami średniego napięcia.

8. Zasilanie w energię elektryczną odbiorców ustala się liniami niskiego napięcia z istniejących i planowanych stacji transformatorowych oraz z fotowoltaicznych źródeł energii, usytuowanych na działce odbiorcy, o mocy ograniczonej do 40 W, z zastrzeżeniem ust. 17.

9. Dopuszcza się skablowanie i przełożenie linii elektroenergetycznych.
10. Zaopatrzenie w ciepło obiektów usługowych, produkcyjnych i innych niemieszkalnych ustala się w oparciu o olej opałowy, gaz, energię elektryczną lub inne ekologiczne źródła energii.
11. Dla potrzeb ogrzewania budynków mieszkalnych dopuszcza się paliwo stałe (węgiel, koks, drewno).
12. Istniejące sieci teletechniczne nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem – do zachowania.
13. Dopuszcza się rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej na całym obszarze objętym planem.
14. Odpady po ich segregacji należy przetransportować na wysypiska odpadów zlokalizowane zgodnie z odrębnymi przepisami.
15. Dla obiektów budowlanych należy przewidzieć miejsca na place pod śmietniki i umożliwić segregację odpadów.
16. ~~Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi.~~
17. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A" nie dopuszcza się realizacji indywidualnych zbiorników gazu, oraz instalacji fotowoltaicznych.

§ 15.

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: UP1, UP2, KDA1,KDG1, KDG2, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDD24, KDD25, KDD26, KDD27, KDD28, KDD29, KDD30, KDD31, KDD32, ZC1, IT1, IT2, IT3, IT4, IT5, IT6, IT7, IT8, WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS14 , WS15, WS16, WS17, WS18, WS19, WS20, WS21, WS22, WS23, WS24, WS25, WS26, WS27 , WS29, WS30, WS31, WS32 i WS33.

§ 16.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji ustaleń planu, nie dopuszcza się zmiany aktualnego użytkowania terenu oraz tymczasowego zagospodarowania go na inne cele.
2. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania terenu służącego realizacji obiektów o przeznaczeniu ustalonym w planie.

§ 17.

Stawki procentowe

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) 20% dla terenów usług **U**, terenów aktywności gospodarczej **UE**, terenów obsługi komunikacji samochodowej **KS** oraz terenów produkcji i magazynów **P**;

2) 10 % dla pozostałych terenów.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA DLA TERENÓW

§ 18.

Tereny zabudowy mieszkaniowej - M

1. W granicach terenów **M** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określone w § 7 pkt1.
2. Dopuszcza się wbudowane usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku.
3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12m.
6. Liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3.
7. Dopuszcza się dachy płaskie.
8. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,1 i wyższy niż 0,7 z zastrzeżeniem ust.10.
9. Wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w ust.8 nie dotyczy działek z istniejącą zabudową, na których wskaźnik wyższy niż 0,7 został osiągnięty w chwili uchwalenia planu.
10. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 40%.
11. Ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsca na każde rozpoczęte 25m^2 powierzchni usługowej.
12. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenie M2.

§19.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

1. W granicach terenów **MN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone w §7 pkt 2.
2. W lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne i ciągi piesze.
4. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 9m.
6. Liczba kondygnacji nadziemnych w nowo wznoszonych budynkach nie może być większa niż 2, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Drugą kondygnację nadziemną w nowo wznoszonych budynkach dopuszcza się wyłącznie w poddaszu przykrytym dachem o nachyleniu jak w ust.8 i o ściance kolankowej o wysokości nie wyższej niż 1,20m.
8. Obowiązują dachy strome symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 38^0- 45^0; na terenach usytuowanych poza strefami ochrony konserwatorskiej , o których mowa w §10 ust.1 i 3 dopuszcza się dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 20^0 oraz dachy płaskie.
9. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,1 i wyższy niż:
   - 0,35 dla zabudowy wolnostojącej,
   - 0,45 dla zabudowy bliźniaczej,
   - 0,55 dla zabudowy szeregowej.
10. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż:
   - 65% dla zabudowy wolnostojącej,
   - 55% dla zabudowy bliźniaczej,
   - 45% dla zabudowy szeregowej.
11. Wjazd na teren ustala się wyłącznie z dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych lub z ciągów pieszo-jezdnych.
12. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej 2 miejsc postojowych dla samochodów na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym oraz 1 miejsca na każde rozpoczęte $25m^2$ powierzchni usługowej w przypadku występowania jej w lokalu użytkowym.
13. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące obiektów budowlanych określone w §10 ust.6, 7 i 8 obowiązują na terenach MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN7, MN8, MN9, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26,

MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN36, MN37, MN38, MN40, MN41, MN44, MN45, MN46, MN49, MN50, MN55, MN56, MN57, MN58, MN63, MN64, MN67, MN68, MN69, MN70, MN71, MN74, MN75, MN78, MN79, MN80, MN81, MN82, MN83, MN84, MN85, MN86, MN87, MN90, MN91, MN92, MN93, MN94, MN98, MN99 i MN101.

14. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN7, MN8, MN9, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN36, MN37, MN38, MN40, MN41, MN44, MN45, MN46, MN47, MN48, MN49, MN50, MN55, MN56, MN57, MN58, MN63, MN64, MN67, MN68, MN69, MN70, MN71, MN74, MN75, MN78, MN79, MN80, MN81, MN82, MN83, MN84, MN85, MN86, MN87, MN90, MN91, MN92, MN93, MN94, MN98, MN99 i MN101.

15. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej.

§ 20.

Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami – M/U

1. W granicach terenów **M/U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami określone w §7 pkt 3.

2. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

3. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12m.

5. Liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3.

6. Obowiązują dachy strome symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 38^0- 45^0; na terenach usytuowanych poza strefami ochrony konserwatorskiej , o których mowa w §10 ust.1 i 3 dopuszcza się dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 20^0 oraz dachy płaskie.

7. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,1 i wyższy niż 0,9.

8. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 35%.

9. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej 1 miejsca postojowego–dla samochodów na 1 mieszkanie oraz 1 miejsca na każde rozpoczęte 25m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

10. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące obiektów budowlanych określone w §10 ust.6, 7 i 8 obowiązują na terenach M/U3, M/U6, M/U7, M/U8, M/U9, M/U10, M/U11, M/U12, M/U13 i M/U16.

11. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach M/U3, M/U4, M/U5, M/U6, M/U7, M/U8, M/U9, M/U10, M/U11, M/U12, M/U13 i M/U16.

§ 21.

Tereny zabudowy zagrodowej - RM

1. W granicach terenów **RM** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej lub planowanej zabudowy zagrodowej określone w §7 pkt 4.

2. Na terenach RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6 dopuszcza się, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe, usługowe i drobną produkcję.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wysokość nowych budynków nie może być większa niż 9m, a liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się na 2.

5. Obowiązują dachy strome symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 38^0- 45^0.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,05 i wyższy niż 0,25.

7. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 75%.

8. Na jednej działce wydzielonej pod zabudowę zagrodową dopuszcza się hodowlę lub chów zwierząt w liczbie nie większej niż 10 jednostek przeliczeniowych inwentarza.

9. Nie dopuszcza się hodowli lub chowu zwierząt futerkowych.

10. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej 2 miejsc postojowych dla samochodów na 1 mieszkanie oraz co najmniej 1 miejsca na każde rozpoczęte $25m^2$ powierzchni użytkowej usług i 1 miejsca na 2 pracowników w przypadku usytuowania na działce usług lub drobnej produkcji.

11. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące obiektów budowlanych określone w §10 ust.6, 7 i 8 obowiązują na terenach RM1, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9 i RM12.

12. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach RM1, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9 i RM12.

§ 22.

Tereny usług - U

1. W granicach terenów **U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny usług określone w §7 pkt 5.
2. Nie dopuszcza się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
3. Dopuszcza się mieszkania towarzyszące.
4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
6. Maksymalna wysokość nowych budynków zgodnie z §8 ust. 3 i 4.
7. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 01 i wyższy niż 1,0.
8. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 40%.
9. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz 1 miejsce na 2 pracowników, a w przypadku, o którym mowa w ust.3 dodatkowo 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
10. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące obiektów budowlanych określone w §10 ust.6, 7 i 8 obowiązują na terenach U1, U2, U3, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17 i U22.
11. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w § 10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach U1, U2, U3, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21 i U22.

§ 23.

Tereny usług publicznych - UP

1. W granicach terenów **UP** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych określone w §7 pkt 6.
2. Dopuszcza się mieszkania towarzyszące.
3. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 2 kondygnacje.
5. Obowiązują dachy strome symetryczne, dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 38^0- 45^0.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,1 i wyższy niż 0,4.

7. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 30%.

8. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej, a w przypadku, o którym mowa w ust.3 dodatkowo 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

9. Obowiązują ustalenia §10 ust. 6, 7, 8, 10 i 11 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

10. Na terenie UP1 w granicach działki nr 509/2 nie obowiązują ustalenia ust. 2, 4, 5 i 8.

§ 24.

Tereny usług, sportu i rekreacji - US

1. W granicach terenów **US** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji określone w §7 pkt 7.

2. Dopuszcza się obiekty gastronomiczne, kempingi i pola namiotowe.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Wysokość budynków nie może przekraczać 9m.

6. Nie określa się kształtu dachów.

7. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej może być równy 0,0 i nie może być wyższy niż 0,2.

8. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 80%.

9. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej.

10. Obowiązują ustalenia §10 ust. 6, 7, 8, 10 i 11 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

§ 25.

Tereny aktywności gospodarczej – UE

1. W granicach terenów **UE** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczej określone w §7 pkt 8.

2. Dopuszcza się magazyny i składy z zastrzeżeniem §8 ust.7 pkt 2.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna wysokość budynków zgodnie z §8 ust.3 i 4.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,1 i wyższy niż 1,0.

7. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 15%.

8. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej:

1) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej pozostałych funkcji.

9. Obowiązują ustalenia §10 ust. 6, 7, 8, 10 i 11 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

§ 26.

Tereny produkcji i magazynów - P

1. W granicach terenów **P** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji i magazynów określone w §7 pkt 9.

2. Dopuszcza się usługi i administrację związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym.

3. Nie dopuszcza się sytuowania zabudowy mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

5. Maksymalna wysokość budynków zgodnie z § 8 ust.3 i 4.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,1 i wyższy niż 1,2.

7. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 1%.

8. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione.

9. Ustalenia §10 ust. 6, 7, 8, 10 i 11 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego obowiązują na terenie P2.

§ 27.

Tereny infrastruktury technicznej – IT

1. W granicach terenów **IT** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej określone w §7 pkt 10.

2. Nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

3. Wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się.

4. Obowiązuje trwałe zachowanie architektury istniejących ceglanych stacji transformatorowych.

5. Budowle infrastruktury technicznej nie ustalone planem dopuszcza się sytuować na wszystkich kategoriach terenów.

6. Obowiązują ustalenia §10 ust. 6, 7, 8, 10 i 11 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

7. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.

§ 28.

Tereny obsługi komunikacji samochodowej – KS

1. W granicach terenów **KS** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji samochodowej określone w §7 pkt 11 z zastrzeżeniem ust.3 i 4.

2. Jako dopuszczalne ustala się funkcje usług komercyjnych bezpośrednio towarzyszące i wzbogacające funkcję podstawową jak handel, gastronomia, wymiana walut itp.

3. Na terenie KS1, KS2 i KS6 dopuszcza się wyłącznie parking.

4. Stację paliw i stację gazu płynnego dopuszcza się wyłącznie na terenie KS3.

5. Ustala się przeznaczenie co najmniej 1% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

6. Wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się.

7. Obowiązują ustalenia §10 ust. 6, 7, 8, 10 i 11 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

§ 29.

Tereny dróg – KD…

1. W granicach terenów **KD** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny dróg określone w §7 pkt 12.

2. Dla nowych dróg ustala się:

   1) szerokość w liniach rozgraniczających:

      a) dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
         - KDL1 - 12,0m (lokalnie zwężenie do 11,5m) na odcinku między skrzyżowaniami z drogą krajową nr 30 (ul. Jeleniogórska) i z drogą KDL3,
         - 18,0m na odcinku między skrzyżowaniami z drogą KDL2 i KDL3,
         - KDL2 - 15,0m,
         - KDL6 - 13,5m,
         - KDL7 - 13,5m;

      b) dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
         - KDD1 - 8,0m (przedłużenie istniejącej drogi),
         - KDD7 - 10,0m,
         - KDD18 - 11,0m,

- KDD20 - 8,0m,
- KDD26 - 10,0m; zwężenie lokalne 8,0m,
- KDD30 - 10,0m;

c) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- KDW4 - 8,7m,
- KDW5 - 7,7m,
- KDW11 - 7,0m,
- KDW12 - 7,0m,
- KDW14 - 8,5m,
- KDW17 - 7,0m,
- KDW18 - 8,5m,
- KDW21 - 7,0m,
- KDW23 - 11,7m,
- KDW28 - 9,0m,
- KDW29 - 9,0m,
- KDW30 - 10,0m,
- KDW34 - 12,5m,
- KDW37 - 9,5m,
- KDW38 - 8,7m (poszerzenie na odcinku 310 m);

d) ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- KDPj6 - 5,0m,
- KDPj15 - 4,0m;

2) szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu:

a) w przypadku dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego – min. 6m,

b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi – min. 8m.

3. Drogi wewnętrzne, o których mowa w ust.2 pkt 2 lit. b, powinny być zakończone placem do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m, a w przypadku drogi pożarowej, placem o wymiarach nie mniejszych niż 20m x 20m.
4. Dla istniejących dróg szerokość w liniach rozgraniczających wyznacza rysunek planu zgodnie z granicami katastralnymi nieruchomości; linie rozgraniczające drogi wojewódzkiej nr 352 (KDG1) – w dotychczasowej szerokości pasa drogowego; na drogach dojazdowych (KDD) dopuszcza się mijanki zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w § 10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach objętych strefą „OW”, o której mowa w § 10 ust.9.

§ 30.

Tereny zieleni urządzonej - ZP

1. W granicach terenów **ZP** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej określone w §7 pkt 13.
2. Dopuszcza się obiekty małej architektury.
3. Na terenie ZP1 ochronie podlega oryginalny układ przestrzenny zieleni wysokiej i niskiej. Należy dążyć do przywrócenie historycznego biegu alei.
4. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.

§ 31.

Tereny cmentarza - ZC

1. W granicach terenów **ZC** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarza określone w § 7 pkt 14.
2. Miejsc pochówku dopuszcza się w grobach ziemnych, murowanych lub w kolumbariach.
3. Dopuszcza się zabudowę związaną bezpośrednio z funkcją grzebania zmarłych.
4. Wskaźnik intensywności zabudowy może być równy 0,0 i nie może być wyższy niż 0,05.
5. Maksymalna wysokość zabudowy – 12m.
6. Powierzchni biologicznie czynnej nie określa się.
7. Dla terenu ZC1 należy miejsca postojowe ustala się na terenie KS1.
8. Na terenie ZC obowiązują ustalenia § 10 ust.5 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

§ 32.

Zieleń izolacyjna – ZI

1.W granicach terenów **ZI** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej określone w §7 pkt 15.
2. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.

§ 33.

Tereny lasów – ZL

1. W granicach terenów Z**L** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny lasów określone w §7 pkt 16.
2. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.

§ 34.

Tereny ekosystemów roślinno-wodnych – ZN

1. W granicach terenów **ZN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny ekosystemów roślinno-wodnych określone w §7 pkt 17.

2. Ustala się zakaz realizacji budynków trwale związanych z gruntem.

3. Dopuszcza się uprawy roślinne, zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa, hodowli ryb, łowisk i retencji wodnej oraz służące im budowle i budynki nie związane trwale z gruntem.

4. Dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych, które zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze z zastrzeżeniem ust.5. Na terenie ZN28 dopuszcza się ciąg pieszo jezdny łączący tereny MN64 i MN65.

5. Nie dopuszcza się zalesiania terenów w odległości mniejszej niż 5 m od cieków wodnych.

6. Nie dopuszcza się eksploatacji surowców mineralnych.

7. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w § 10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12, ZN13, ZN14, ZN15, ZN16, ZN17, ZN18, ZN19, ZN20, ZN21, ZN22, ZN24, ZN29, ZN30, ZN31, ZN32, ZN33, ZN34, ZN35, ZN36, ZN37, ZN38, ZN39, ZN40, ZN41, ZN42, ZN43, ZN45, ZN46, ZN47, ZN48, ZN49, ZN52, ZN53, ZN54, ZN56 i ZN58.

8. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.

§ 35.

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS

1. W granicach terenów **WS** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych określone w §7 pkt 18.

2. Jako dopuszczalne ustala się pomosty, mosty i kładki w ciągach dróg dojazdowych, wewnętrznych, transportu rolnego oraz w ciągach pieszych i pieszo-jezdnych.

§ 36.

Tereny rolne - R

1. W granicach terenów **R** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny określone w §7 pkt 19.

2. Dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych na terenach, które zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

3. Ustala się zakaz realizacji budynków trwale związanych z gruntem z wyjątkiem zabudowy służącej wyłącznie gospodarce rolnej określonej w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa i retencji wodnej.

5. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenie R2.

6. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.

ROZDZIAŁ 4
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 37.

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Zgorzelec.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 maja 2016 r.

Poz. 2399

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2016-05-10 14:26:39

WYROK NR II SA/WR 807/15
WOJEWÓDZKIEGO SĄDU ADMINISTRACYJNEGO WE WROCŁAWIU

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia WSA Alicja Palus (spr.)
Sędziowie:	Sędzia WSA Olga Białek
	Sędzia WSA Władysław Kulon
Protokolant	Ewa Trojan

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 27 stycznia 2016r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Gminy Zgorzelec
z dnia 15 czerwca 2015 r. nr 64/15
w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagów

stwierdza nieważność w § 5 pkt 4 we fragmencie „itp.”, § 8 ust. 11, § 10 ust. 8, § 14 ust. 16 zaskarżonej uchwały.

Uzasadnienie

Wojewoda Dolnośląski wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę Nr 64/15 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 15 czerwca 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagów. Działając na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności następujących przepisów zaskarżonej uchwały: 1) § 5 pkt 4 we fragmencie „itp." z powodu istotnego naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), a także w związku z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej; 2) § 8 ust. 11 z powodu istotnego naruszenia art. 19 ust. 3, art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446) w związku z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; 3) § 10 ust. 8 z powodu istotnego naruszenia art. 39 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.); 4) § 14 ust. 16 z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 9 i 10 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nadto skarżący wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu skargi podano, że w § 5 pkt 4 uchwały Rada postanowiła: *„Ilekroć w uchwale jest mowa o: (...) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linią oddzielającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych od dróg lub innych elementów zagospodarowania przestrzennego; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, balkonów, loggi, ryzalitów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściem, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni itp., których wysięg poza tę linię nie może przekraczać 1,5 m, a także budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14,".*

W ocenie Wojewody w rozpatrywanym przypadku mamy do czynienia z niejasnym sformułowaniem § 5 pkt 4 uchwały, z którego nie wynika w sposób jednoznaczny i niebudzący wątpliwości, jakie elementy nie podlegają ogólnej definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy" przyjętej przez Radę. Wyliczenia zawartego w § 5 pkt 4 uchwały nie można uznać za definicję zakresową, ponieważ nie wskazuje w pełni definiowanego zakresu. Innymi słowy, Rada, posługując się w § 5 pkt 4 zwrotem „itp.", skonstruowała definicję, która nie obejmuje całego zakresu definiowanego podjęcia. Wątpliwości takie prowadzą do sytuacji, w której dopiero na etapie wykonywania uchwały inny organ niż Rada Gminy Zgorzelec, w inny sposób niż poprzez ustalenia planu miejscowego, decydował będzie o tym, jakie elementy zabudowy, niewymienione enumeratywnie w § 5 pkt 4 uchwały, nie podlegają ogólnej regulacji dotyczącej nieprzekraczalnych linii zabudowy. Rozwiązanie takie stoi w sprzeczności z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 6 cytowanego na wstępie rozporządzenia, nakazującymi określić linie zabudowy w planie miejscowym. Wobec tego zasadne jest stwierdzenie, że § 5 pkt 4 uchwały we fragmencie: „itp." został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia, a także w związku z art. 2 Konstytucji RP.

Następnie skarżący podał, że w § 8 ust. 11 uchwały postanowiono: *„Usytuowanie i rodzaj materiału obiektów małej architektury na terenach ZP1 wymaga akceptacji właściwej służby ochrony zabytków.".* Zdaniem Wojewody przepis ten jest sprzeczny z przepisem art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Rada nie może bowiem zobowiązywać właściwych służb ochrony konserwatorskiej do wydawania określonych rozstrzygnięć, czy to w postaci akceptacji, czy też zezwoleń na dokonywanie określonych czynności mających na celu realizację wprowadzonych zakazów i nakazów. Wymóg stosowania odpowiednich materiałów, czy też lokalizacji określonych obiektów, w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej może być rozumiany jako nakaz, o których mowa w art. 19 ust. 3 ustawy, mający na celu ochronę zabytków znajdujących się na obszarze takiej strefy. Treść tego przepisu nie pozwala jednak na ingerowanie w procedury stosowane w postępowaniach przewidzianych przez ustawę, a właśnie w taki sposób należałoby rozumieć kwestionowany fragment § 8 ust. 11 uchwały. Trzeba wskazać na brak uprawnień ze strony Rady do nakładania jakichkolwiek dodatkowych zadań na organ konserwatorski w drodze wydawanych przez siebie aktów. Zadania te wynikają wprost z art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i tylko one stanowią podstawę działań konserwatora. Wobec tego – w ocenie skarżącego – zasadny jest wniosek o stwierdzenie nieważności § 8 ust. 11 zaskarżonej uchwały ze względu na naruszenie art. 19 ust. 3 i art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w związku z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Następnie skarżący podniósł, że w § 10 ust. 8 zaskarżonej uchwały postanowiono: „Dopuszcza się, pod nadzorem służby konserwatorskiej, rozbiórkę budynków i budowli znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisanych do rejestru zabytków, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi.”. W ocenie Wojewody kwestie, co do których wypowiedziała się Rada zostały już uregulowane w art. 39 ust. 3 i 4 Prawo budowlanego. Dlatego też art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w związku z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy nie mogły stanowić podstawy do wprowadzenia rzeczonej regulacji. Działanie Rady nie miało umocowania w obowiązujących przepisach prawa, co stanowi istotne naruszenie art. 7 Konstytucji. Niezależnie od tego dodano, że Rada wprowadzając kwestionowaną regulację dokonała modyfikacji art. 39 ust. 3 i 4 Prawa budowlanego. Przepis ustawy wymaga bowiem, aby rozbiórka obiektów budowlanych (obejmujących m. in. budynki i budowle) odbywała się na podstawie pozwolenia na rozbiórkę wydawanego przez właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Tymczasem regulacja wprowadzona przez Radę stanowi jedynie, że dopuszcza się możliwość rozbiórki pod nadzorem służby konserwatorskiej, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi. Ogranicza przy tym możliwość rozbiórki wyłącznie do budynków i budowli, pomijając pozostałe elementy definicji obiektu budowlanego – tj. obiekty małej architektury oraz związane z obiektem budowlanym instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Nadto przepis uchwały sugeruje, że nie jest w takim wypadku wymagane żadne pozwolenie, a wystarczającym jest zgłoszenie zamiaru rozbiórki konserwatorowi zabytków, pod którego nadzorem będzie można przeprowadzić odpowiednie prace. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać – zdaniem skarżącego – za niedopuszczalne.

W końcowej części skargi wskazano, że w § 14 ust. 16 zaskarżonej uchwały postanowiono: „Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi.”. Wojewoda stwierdził, że cytowany § 14 ust. 16 uchwały w sposób istotny narusza art. 15 ust. 2 pkt 9 i 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z których wynika, że ograniczenia w użytkowaniu określonego terenu, w tym zakazy zabudowy a także zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej powinny być ustalone jednoznacznie w planie miejscowym w obrębie jego opracowania. Rada wprowadzając możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej winna więc była dokonać ustalenia jej konkretnej lokalizacji i przebiegu z jednoczesnym wskazaniem ewentualnych stref ochronnych związanych z ograniczeniem w zabudowie i użytkowaniem terenów, a także ustalić, jakie konkretnie ograniczenia w zagospodarowaniu będą występowały w ich obrębie. Tymczasem zarówno w treści uchwały, jaki i na rysunku planu brak jest wskazania lokalizacji i przebiegu infrastruktury technicznej i związanych z nią ograniczeń. Pozostawienie zakwestionowanej przez organ nadzoru regulacji oznaczałoby zatem akceptację dla sytuacji, w której o tym, gdzie będą zlokalizowane urządzenia infrastruktury technicznej i związane z nimi ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakazów zabudowy, decydować będzie inny organ. Tymczasem określanie tych obligatoryjnych elementów planu należy do wyłącznej właściwości rady gminy, która uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Skutkiem wskazanych naruszeń prawa, zdaniem organu nadzoru, uzasadniony jest wniosek o stwierdzenie nieważności kwestionowanego przepisu uchwały.

Odpowiadając na skargę Wójt Gminy Zgorzelec uznał skargę za zasadną, dodając, że zakwestionowane przepisy uchwały nie mają istotnego znaczenia dla pozostałej części uchwały.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Skarga zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 147 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r., poz. 270 ze zm.; dalej: p.p.s.a.), sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6 p.p.s.a., stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności. Innymi słowy, kontrola sądowoadministracyjna zmierza do zbadania legalności zaskarżonego aktu. Przy czym kontrola sądowoadministracyjna dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sprawowana jest na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199; dalej: u.p.z.p.), który stanowi, że istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Mając na względzie wskazane kryterium Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu po rozważeniu zarzutów Wojewody Dolnośląskiego doszedł do przekonania, że należy stwierdzić nieważność wymienionych w sentencji przepisów zaskarżonej uchwały.

Sąd w składzie rozpoznającym skargę podzielił zarzut Wojewody Dolnośląskiego, że § 5 pkt 4 zaskarżonej uchwały we fragmencie „itp.” został podjęty z naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. W myśl tego przepisu ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi linie zabudowy. Określenie linii zabudowy w zaskarżonej uchwale przybrało postać definicji, w której zastrzeżono, że „linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, balkonów, loggi, ryzalitów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściem, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni itp. [podkr. Sądu], których wysięg poza tę linię nie może przekraczać 1,5 m, a także budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14,”.

W tym kontekście wspomnieć wypada, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego z zasady państwa prawnego – art. 2 Konstytucji RP – wynika nakaz przestrzegania przez prawodawcę zasad prawidłowej (poprawnej) legislacji, który jest funkcjonalnie związany z zasadami pewności i bezpieczeństwa prawnego oraz ochroną zaufania do państwa i prawa. Jednym z przejawów naruszenia wymagań dotyczących prawidłowej legislacji jest niejasne i nieprecyzyjne sformułowanie przepisu prawnego, które może rodzić niepewność jego adresatów co do ich praw i obowiązków, a organom stosującym prawo stwarzać możliwość dowolnego działania (zob. wyrok TK z 25 lutego 2014 r., sygn. SK 65/12, OTK ZU nr 2/A/2014, poz. 13, oraz powołane tam wcześniejsze wyroki TK). Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 28 października 2009 r., sygn. Kp 3/09 (OTK ZU nr 9/A/2009, poz. 138), wydanym w pełnym składzie, stwierdził, że w takiej sytuacji konieczne jest przeprowadzenie testu określoności prawa, na który składają się trzy kryteria: 1) precyzyjność regulacji prawnej, tj. konkretność regulacji praw i obowiązków, tak by ich treść pozwalała na wyegzekwowanie, 2) jasność przepisu, tj. zrozumiałość dla adresatów, oraz 3) legislacyjna poprawność, tj. spełnienie wymogów co do technicznej strony legislacyjnej.

Sąd oceniając przepis § 5 pkt 4 zaskarżonej uchwały doszedł do przekonania, że za sprawą użycia w tym przepisie wyrażenia „itp.”, czyli „i tym podobne”, przepis ten nie sprostał ww. testowi określoności prawa. Rada Gminy Zgorzelec zastosowała zwrot „itp.” wyliczając wyjątki od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wyjątki te dotyczą podziemnych części budynków, balkonów, loggii, ryzalitów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściem, tarasów, schodów zewnętrznych oraz pochylni. Zakończenie tego wyliczenia zwrotem „itp.” sugeruje zaś adresatom uchwały, że wyliczone elementy architektoniczne są do siebie podobne i można znaleźć jakieś inne elementy do nich zbliżone, które mieściłyby się w zbiorze „i tym podobnych”. Sąd stwierdził jednak, że wyliczone elementy architektoniczne nie są do siebie „podobne”, a więc nie było uzasadnione użycie zwrotu „itp.” przy ich umieszczeniu w § 5 pkt 4 zaskarżonej uchwały. Rada Gminy Zgorzelec stosując taki zabieg legislacyjny działała bez należytej precyzji, a kontrolowany przepis uchwały wskutek tego jest niejasny i może być niezrozumiały. Trafnie też skarżący wytknął, że taka konstrukcja omawianego przepisu narusza zasady techniki legislacyjnej.

W tym stanie rzeczy Sąd w składzie rozpoznającym skargę doszedł do przekonania, że § 5 pkt 4 zaskarżonej uchwały we fragmencie „itp.” został podjęty z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, to jest z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. Dlatego należało stwierdzić nieważność tego przepisu uchwały we fragmencie wskazanym w sentencji wyroku.

Następnie należy powiedzieć, że Sąd podzielił także zarzut Wojewody wobec § 8 ust. 11 zaskarżonej uchwały, który stanowi, że *„Usytuowanie i rodzaj materiału obiektów małej architektury na terenach ZP1 wymaga akceptacji właściwej służby ochrony zabytków.”*.

Należy zauważyć, że w myśl art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia zaskarżonej uchwały, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Według § 4 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), 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.

Rada Gminy Zgorzelec w § 8 ust. 11 zaskarżonej uchwały nałożyła na adresatów uchwały obowiązek, by adresaci uzyskali akceptację właściwej służby ochrony zabytków dla planowanego usytuowania i rodzaju materiału obiektów małej architektury na terenach ZP1. Zdaniem Sądu nałożenie takiego obowiązku na adresatów uchwały w sposób istotny narusza art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. w związku z § 4 pkt 4 cytowanego rozporządzenia. W przekonaniu Sądu przepis ustawy i rozporządzenia nie nadaje radzie gminy kompetencji do nałożenia tego rodzaju obowiązku na adresatów planu miejscowego. Słusznie przy tym wskazał skarżący, że kompetencje wojewódzkiego konserwatora zabytków określa w szczególności art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446). Przepis ten, ani też przepis art. 19

ust. 3 tejże ustawy nie dają radzie gminy uprawnienia do modyfikowania zakresu kompetencji organu ochrony zabytków.

Dlatego też należało stwierdzić nieważność § 8 ust. 11 zaskarżonej uchwały z powodu istotnego naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. w związku z § 4 pkt 4 cytowanego rozporządzenia i w związku z art. 19 ust. 3 i art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Sąd podzielił również zastrzeżenia Wojewody wobec przepisu w § 10 ust. 8 zaskarżonej uchwały, który stanowi, że *„Dopuszcza się, pod nadzorem służby konserwatorskiej, rozbiórkę budynków i budowli znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisanych do rejestru zabytków, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi.”*. Zdaniem Sądu brak jest kompetencji dla rady gminy do regulowania tego, czy dany obiekt budowlany może być poddany rozbiórce czy też innym robotom budowlanym oraz wskazywanie przesłanek, jakie mają być brane pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o rozbiórce danego obiektu. Trzeba zauważyć, że w myśl art. 19 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Natomiast definicję „ochrony zabytków” zawiera art. 4 cytowanej ustawy.

Zdaniem Sądu przytoczony § 10 ust. 8 zaskarżonej uchwały wykracza poza przyznaną Radzie Gminy Zgorzelec kompetencję zawartą w art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. oraz w art. 19 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Naruszenie prawa w tym zakresie ma charakter istotny, ponieważ Rada działała bez podstawy prawnej. Sąd aprobująco przyjął pogląd Wojewody, że kwestia rozbiórki obiektu budowlanego uregulowana jest w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.), a więc brak jest kompetencji dla Rady Gminy Zgorzelec do regulowania tej kwestii w zaskarżonej uchwale. Brak też po stronie Rady było kompetencji do nakładania na organ ochrony zabytków kompetencji „nadzorowania” ewentualnej rozbiórki obiektu budowlanego. Stąd też należało stwierdzić nieważność § 10 ust. 8 zaskarżonej uchwały.

Następnie Sąd stwierdził, że zasadny jest zarzut Wojewody wobec § 14 ust. 16 zaskarżonej uchwały, który stanowi, że *„Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi.”*. Przepis ten został umieszczony w części uchwały poświęconej zasadom modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Kompetencja rady gminy w tym zakresie wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. Po myśli § 4 pkt 9 cytowanego już w rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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.

Sąd rozpoznający skargę doszedł do przekonania, że § 14 ust. 16 zaskarżonej uchwały narusza art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. w związku z § 4 pkt 9 cytowanego rozporządzenia w stopniu istotnym. Jest tak, ponieważ Rada Gminy Zgorzelec w omawianym przepisie uchwały odwołała się wyłącznie do „przepisów odrębnych”, a więc nie dokonała w istocie kreacji żadnej konkretnej zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wspomnieć przy tym wypada, że odsyłanie adresatów zaskarżonej uchwały do „przepisów odrębnych” może być uznane za swoistą informację, czy pouczenie, a nawet może mieć pewien walor edukacyjny. Jednak zdaniem Sądu akt prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie służy celom informacyjnym czy edukacyjnym, ale jest źródłem prawa powszechnie obowiązującego na terenie danej gminy. Dlatego uchwała tego rodzaju jak zaskarżona w niniejszej sprawie powinna zawierać wyłącznie przepisy prawa o charakterze dyrektywnym (nakazujące, zakazujące, zezwalające itd.), z których można będzie wyprowadzić normy prawne regulujące sytuację obywateli na danym terenie. Zaskarżony § 14 ust. 16 omawianej uchwały kryterium tego nie spełniał, dlatego Sąd stwierdził nieważność tego przepisu.

Uwzględniając poczynione rozważania, Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w sentencji wyroku orzekł na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. O kosztach postępowania nie orzeczono, ponieważ na mocy art. 100 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.) niniejsze postępowanie sądowe jest wolne od opłat sądowych, a skarżący nie był zastępowany przez pełnomocnika, więc nie było podstaw do stosowania art. 200 i art. 205 § 2 p.p.s.a.