

Projekt

z dnia 25 sierpnia 2011 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR¹².....
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 2011 r.

w sprawie uchylenia uchwały Nr VII/43/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz.U z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r., Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21 poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134 poz. 777) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. , Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz. 159) uchwała się, co następuje.

§ 1. Uchyla się uchwałę Nr VII/43/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Zofia Kozińska

Kulini

Uzasadnienie

Uchwałę w sprawie uchylenia uchwały Nr VII/43/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie podjęto, ponieważ w uchwale tej stwierdzono naruszenie art. 15 ust.1 i ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) oraz art. 102 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naruszenie art. 93-99 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez §7 ust. 2 pkt 1 lit. h uchwały nr VII/43/11 we fragmencie: "a także podziały nieruchomości", naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez §7 ust. 5 pkt 2 uchwały nr VII/43/11, naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 i 10 i art. 17 w związku z art. 27 i 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 9 lit a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i załącznikiem nr 1 do tego rozporządzenia przez § 51 ust. 8 uchwały nr VII/43/11. Biorąc powyższe pod uwagę stwierdza się, że zaistniały przesłanki do podjęcia uchwały w sprawie uchylenia uchwały Nr VII/43/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie.



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

NK-N.4131.322.2011.RB-3

URZĄD MIASTA I GMINY Kąty Wrocławskie	
25-07-2011	
dz.	Zal.
podpis

Wrocław, dnia 22 lipca 2011 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny
we Wrocławiu
ul. Świętego Mikołaja 78/79
50-126 Wrocław

za pośrednictwem Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

Skarżący: Wojewoda Dolnośląski, pl. Powstańców Warszawy 1
50- 951 Wrocław

Strona przeciwna: Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, Rynek-Ratusz 1, 55-080 Kąty
Wrocławskie

Skarga

na uchwałę nr VII/43/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie.

Na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 50 § 2, art. 52 § 2, art. 53 § 1 i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. nr 153, poz. 1270 z późn. zm.) wnoszę skargę na uchwałę nr VII/43/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie, zarzucając jej naruszenie art. 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. – zwanej dalej ustawą), § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587) oraz art. 102 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ponadto:

- art. 93-99 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez § 7 ust. 2 pkt 1 lit. „h” uchwały nr VII/43/11 we fragmencie: „a także podziały nieruchomości”,

- art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 Konstytucji RP przez § 7 ust. 5 pkt 2 uchwały nr VII/43/11,
- art. 15 ust. 2 pkt 1 i 10 i art. 17 w związku z art. 27 i 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i załącznikiem nr 1 do tego rozporządzenia przez § 51 ust. 8 uchwały nr VII/43/11

i wnoszę o :

- 1) stwierdzenie nieważności w całości uchwały nr VII/43/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie,
- 2) zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 31 marca 2011 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła m.in. uchwałę nr VII/43/11 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie.

Dowód: uchwała nr VII/43/11 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie.

W trakcie postępowania nadzorczego dotyczącego przedmiotowej uchwały Organ Nadzoru stwierdził, że podejmując tą uchwałę Rada nie określiła szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Brak określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w ocenie Organu Nadzoru, stanowi istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz art. 102 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W § 11 uchwały nr VII/43/11 postanowiono, że „określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości”. W paragrafie tym określono jednak wyłącznie: granicę obszaru do scalenia i wtórnego podziału, parametry nowo wydzielanych działek (§ 11 ust. 1 uchwały) oraz zasady dokonywania ich podziału na poszczególnych terenach objętych zmianą planu (§ 11 ust. 2 uchwały) z uwzględnieniem m.in. minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek.

Zaznaczyć należy, że art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje obowiązkowy zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z pkt 8 ww. przepisu tej ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Dodatkowo w zależności od potrzeb w miejscowym planie określa się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (art. 15 ust. 3 pkt 1 powyższej ustawy). Z kolei § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego precyzuje, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania

i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

W przypadku uchwały nr VII/43/11 ustalone zostały jedynie parametry działek w postaci minimalnej powierzchni działki powstającej w wyniku podziału nieruchomości (wraz z określeniem sytuacji gdy dolna granica minimalnej powierzchni działki, określona w § 11 ust. 2 pkt 1 uchwały, może być inna) oraz określono wyłącznie minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych i szerokość działki budowlanej powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości. Brak jest natomiast pozostałych parametrów działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości określonych w przedmiotowym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury (§ 4 pkt 8).

Istotą scalania i podziału jest stworzenie korzystniejszych warunków zagospodarowania i wykorzystania terenów. Scalanie i podział nieruchomości przeprowadzane jest dla osiągnięcia celu, jakim jest stworzenie takiego stanu przestrzenno – powierzchniowego nieruchomości, który umożliwi najbardziej racjonalne ich zagospodarowanie według przeznaczenia określonego w planie miejscowym. Procedura ta polega najpierw na zniesieniu granic dotychczasowych nieruchomości (scaleniu), w wyniku czego dochodzi do połączenia nieruchomości w jeden obszar, a następnie na opracowaniu geodezyjnego projektu podziału tego obszaru na nowe działki, które mogą być wykorzystane i zagospodarowane stosownie do postanowień planu. Scalanie i podział prowadzi do zmian w sferze własnościowej przede wszystkim w zakresie terytorialnych granic wykonywania tego prawa. Podział nieruchomości nie jest natomiast poprzedzony wcześniejszym scaleniem. Podział geodezyjny nieruchomości odbywa się w granicach nieruchomości i zmierza do wydzielania w jej obrębie działek gruntu albo do zmiany linii granicznych i powierzchni działek tworzących nieruchomości. Podział geodezyjny sam w sobie nie powoduje zmian własnościowych (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lipca 2010 r., sygn. akt II SA/Wr 292/10).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W tym przypadku przepisem odrębnym jest art. 102 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym gmina może dokonać scalania i podziału nieruchomości, a szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości określa plan miejscowy. Z kolei w myśl art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami scalania i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów położonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.

Co jednak dla potrzeb niniejszych rozważań jest najważniejsze, ustawodawca wprost wskazuje na konieczność uwzględnienia warunków wprowadzonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyłącznie w przypadku scalania i podziału nieruchomości. W art. 102 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stwierdza bowiem, że gmina może dokonać scalania i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 101 ust. 1 tej ustawy. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości określa plan miejscowy, co wiąże się ściśle ze wskazanymi wyżej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zobowiązującymi organy gminy do zamieszczania tego typu regulacji w planie miejscowym. W przypadku postępowania podziałowego w art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca stwierdza natomiast, że „podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94.”. Zgodność z ustaleniami planu,

o których mowa w tym przepisie nie oznacza uprawnienia do zamieszczania w planie warunków podziału – owe ustalenia mogą dotyczyć wyłącznie przeznaczenia terenu i możliwości jego zagospodarowania, o czym rozstrzyga sam ustawodawca, stwierdzając w art. 93 ust. 2, że zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Tym samym niedopuszczalna jest regulacja zawarta w § 7 ust. 2 pkt 1 lit. „h” uchwały nr VII/43/2011, gdzie postanowiono, że: „zgodnie z przepisami odrębnymi, prowadzenie robót budowlanych w strefie „A” ochrony konserwatorskiej-ściślej, a także podziały nieruchomości należy poddać odpowiedniej procedurze, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wojewódzkim konserwatorem zabytków”. W związku z faktem, iż procedura podziału nieruchomości została przez ustawodawcę wyczerpująco określona w art. 93-99 ustawy o gospodarce nieruchomościami brak jest kompetencji dla rady gminy do wybiórczego określania zasad, jakim ta procedura podlega. W szczególności rada nie jest upoważniona do kształtowania udziału wojewódzkiego konserwatora zabytków w procedurze podziału nieruchomości, bowiem podstawą prawną jego kompetencji w tej materii jest przepis ustawy (m.in. z art. 96 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami), a nie aktu prawa miejscowego.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 r., sygn. akt II OSK 2235/10, wyjaśnił, że to wójt gminy jest organem właściwym do podziału nieruchomości. Miejscowy plan nie jest aktem przeznaczonym do dokonywania takich rozstrzygnięć o charakterze indywidualnym. Tym samym Rada nie jest uprawniona do udzielania w swych uchwałach wytycznych wiążących wójta przy wykonywaniu jego ustawowych kompetencji, chyba że inaczej stanowi przepis szczególny. Plan zagospodarowania przestrzennego nie jest zatem częścią procedury rozgraniczenia, a jego rola w dokonywaniu podziału działek jest ograniczona do określania przeznaczenia części terytorium gminy. W ustalaniu przeznaczenia terenu i możliwości zagospodarowania nie mieści się określenie wielkości działek jakie mogą podlegać podziałowi, bądź być efektem rozgraniczenia. Innymi słowy, nie można w planie wiążąco ustalać granic działek po podziale, dopuszczalnej ich wielkości czy innych parametrów, a także wielkości działek, które mogą być dzielone.

Zdaniem Organu Nadzoru powyższe potwierdza, że organy gminy w ramach posiadanego władztwa planistycznego nie dysponują uprawnieniem do określania dodatkowych, szczegółowych zasad, jakim miałyby podlegać ewentualny podział nieruchomości. Należy mieć na względzie, że skoro własność jest chroniona konstytucyjnie, a jej ograniczenia mogą wynikać wyłącznie z ustaw, to brak odpowiedniej normy kompetencyjnej wyłącza możliwość kształtowania przez organ administracji publicznej sposobu wykonywania tego prawa. Z tego samego względu przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej.

Wynikiem scalenia i podziału jest przekształcenie niekorzystnie ukształtowanych nieruchomości w celu umożliwienia ich wykorzystania i zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym. Proces scalenia i podziału zachodzi wówczas, jeżeli zgodnie ze wskazaniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego postępowaniem tym obejmuje się większą ilość nieruchomości, a wydzielone działki w wyniku podziału zawierają się w granicach nieruchomości sprzed podziału.

Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy, a o przystąpieniu do tego postępowania decyduje rada gminy w drodze odrębnej uchwały. W pierwszej kolejności dokonuje się scalenia, czyli zniesienia dotychczasowych istniejących granic działek, a następnie opracowuje się geodezyjny projekt podziału tego obszaru na nowe działki gruntowe, umożliwiające ich zainwestowanie zgodnie ze wskazaniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W świetle powyższych rozważań stwierdzenia wymaga, że w tekście przedmiotowego planu, mimo brzmienia § 11 ust. 2 uchwały nr VII/43/11 Rada nie zawarła zapisów dotyczących warunków scalania i podziału nieruchomości spełniających wymagania z art. 102 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapis § 11 ust. 2 uchwały nie zawiera wszystkich wymaganych § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury elementów scalania i podziału nieruchomości.

Zaznaczyć należy, że organy gminy w momencie sporządzania planu nie są w stanie przewidzieć, jakiego rodzaju tereny mogą być objęte procedurą scalania i podziału, dlatego obowiązkowo w każdym planie powinny znaleźć się zasady, na jakich takie ewentualne scalenia i podziały będą mogły być dokonywane. Jeśli natomiast to organy gminy stwierdzą w momencie sporządzania planu, że określony obszar wymaga przeprowadzenia tego postępowania, to wówczas, w zależności od potrzeb, określają jego granice. Słuszność tego rozumowania potwierdza art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4, ponad 50 % powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem. W przeciwnym wypadku niemożliwe byłoby przeprowadzenie procedury scalania i podziału z inicjatywy właścicieli lub użytkowników wieczystych ze względu na brak przedmiotowych zasad i warunków. Rada mogłaby odstąpić od obowiązku określenia szczegółowych warunków i zasad scalania i podziałów, ale tylko wtedy, gdyby wykazała w treści planu, że stan faktyczny obszaru objętego ustaleniami planu nie daje podstaw do zamieszczenia ich w planie.

Powyższe stanowisko potwierdza również Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, który w uzasadnieniu wyroku z 5 listopada 2010 r. w sprawie II SA/Wr 375/10 podkreślił, iż istotą scalania i podziału jest stworzenie korzystniejszych warunków zagospodarowania i wykorzystania terenów. Wskazana instytucja prawna ma doprowadzić zarówno do możliwości realizacji zapisów planu jak i do powstania najbardziej optymalnej struktury obszarowej, która pozwoli na wykorzystanie terenów według ich przeznaczenia określonego w planie. Scalanie i podział nieruchomości przeprowadzany jest dla osiągnięcia celu jakim jest stworzenie takiego stanu przestrzenno - powierzchniowego nieruchomości, który umożliwi najbardziej racjonalne ich zagospodarowanie według przeznaczenia określonego w planie miejscowym (J.Jaworski, A.Prusaczyk, A.Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. C.H. Beck 2009). Jak zauważył Organ Nadzoru, procedura scalania i podziału gruntów polega najpierw na zniesieniu granic dotychczasowych nieruchomości (scaleniu), w wyniku czego dochodzi do połączenia nieruchomości w jeden obszar, a następnie na opracowaniu geodezyjnego projektu podziału tego obszaru na nowe działki gruntowe, które mogą być wykorzystane i zagospodarowane stosownie do postanowień planu. Czynności te dotyczą tego samego terenu który był objęty scaleniem. Scalenie i podział prowadzi do zmian w sferze własnościowej przede wszystkim w zakresie terytorialnych granic wykonywania tego prawa. Podział nieruchomości nie jest natomiast poprzedzony wcześniejszym scaleniem. Podział geodezyjny nieruchomości odbywa się w granicach nieruchomości (w rozumieniu art. 46 Kodeksu cywilnego lub art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i zmierza do wydzielenia w obrębie tej nieruchomości działek gruntu albo do zmiany linii granicznych i powierzchni działek tworzących nieruchomość. Podział geodezyjny (sam w sobie, bez podziału prawnego) nie powoduje zmian w sferze własnościowej.

Ustawodawca w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postanowił, że 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.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 27 października 2008 r., sygn. akt II SA/Kr 114/08, wskazał, że „Zasady sporządzania planu miejscowego rozumiane są jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy dotyczące m.in. zawartych w akcie planistycznym ustaleń.”. Podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 4 grudnia 2008 r., sygn. akt II SA/Bk 585/08, odnosząc się do zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego określił, że „Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, związanej ze sporządzaniem takiego aktu, a więc: zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. W odniesieniu do planu miejscowego jego zawartość określają (część tekstowa i graficzna, prognoza oddziaływania na środowisko) art. 15 ust. 1, art. 17 pkt 4 i art. 20 ust. 1 [ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym], przedmiot (a więc wprowadzane ustalenia) określa art. 15 ust. 2 i 3 [wymienionej ustawy] natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobów dokumentowania prac planistycznych) określa wydane na podstawie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 16 ust. 2 ustawy [o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym] rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”.

Mając na uwadze powyższe należy zatem stwierdzić, że skoro zaskarżona uchwała nie zawiera obligatoryjnego elementu jakim są zasady scalania i podziału nieruchomości, naruszone zostały zasady sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego. Rada uchwalając przedmiotową zmianę planu nie wykazała w jej treści, aby na terenie objętym ustaleniami zmiany planu zachodziły okoliczności faktyczne uprawniające Radę do odstąpienia od obowiązku zawarcia w planie tych zasad i warunków.

Należy raz jeszcze podkreślić, że warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości powinny być w planie miejscowym określone w sposób szczegółowy. Podane w § 4 pkt 8 cytowanego wyżej rozporządzenia Ministra Infrastruktury parametry działek to tylko minimalna ilość elementów tworzących zasady scalania i podziału których określenie w planie, uznano za konieczne. W akcie wykonawczym wskazano jednak, że treść planu powinna precyzować "w szczególności" te parametry, co nie oznacza, że tylko do tych parametrów postanowienia planu w omawianym zakresie powinny się ograniczać. Skoro przepisy planu miejscowego determinują możliwość scalenia i podziału nieruchomości to prawidłowo sporządzony plan powinien wyznaczać zakres przedmiotowy i podmiotowy czynności podejmowanych w toku postępowania scaleniowego i podziałowego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Wr 375/10).

Tym samym, zdaniem Organu Nadzoru, zasadny jest wniosek o stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w całości z powodu istotnego naruszenia art. 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz art. 102 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 28 ust. 1 ustawy.

W § 7 ust. 5 pkt 2 postanowiono: „W strefie „OW” ochrony konserwatorskiej-obszerności archeologicznej ustala się: 2) art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) należy stosować odpowiednio.”.

Uregulowaniem tym Rada wprowadziła obowiązek odpowiedniego stosowania wskazanego przepisu, tj. art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w myśl z art. 7 pkt 4 i art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.), jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie 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 ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wskazane upoważnienia zakreślają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencja ta nie oznacza jednak pełnej dowolności i musi być wykładana przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób **ściśły, literalny**. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 Konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym jak: zakaz domniemania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do ustanawiania aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań (...)”.

W ocenie Organu Nadzoru wskazane uregulowanie uchwały nr VII/43/11 wykracza poza przyznaną radzie gminy (tu: Radzie Miejskiej) kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym określenia nakazów i zakazów, obowiązujących w strefie ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w planie.

Powyzsze upoważnienie nie obejmuje bowiem możliwości określania przez radę gminy zakresu zastosowania konkretnego przepisu ustawy odnoszącego się do ochrony zabytków. Zakres ten jest każdorazowo ustalany przez ustawodawcę, która postanawia czy dany przepis należy stosować odpowiednio, tj. przy uwzględnieniu m.in. treści przepisów zawartych w innych aktach rangi ustawowej, czy też wprost czyli bezwarunkowo. Niedopuszczalne jest zatem decydowanie o zakresie zastosowania przepisu ustawy przez przepis aktu prawa miejscowego. Ilekroć ustawodawca chce wprowadzić określony zakres zastosowania danej normy prawnej, stanowi o tym w ustawie. Należy dodać, że art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jako przepis bezwzględnie obowiązujący wiąże adresatów bez konieczności stanowienia o tym fakcie w akcie prawa miejscowego. Ze stanowiskiem takim koresponduje § 115, § 116 i § 118 w związku z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. nr 100, poz. 908), zgodnie z którymi w aktach prawa miejscowego zamieszcza się tylko przepisy regulujące sprawy przekazane do unormowania w przepisie

upoważniającym, nie zamieszcza się przepisów niezgodnych z ustawą upoważniającą, ani nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń.

W zakresie władztwa planistycznego gminy i obowiązku zawarcia w planie postanowień, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie mieści się kompetencja do regulowania kwestii związanych z zakresem zastosowania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami bowiem to sam ustawodawca o tym decyduje. Takie działanie rady gminy stanowi naruszenie zasad sporządzania planu, co uzasadnia stwierdzenie nieważności planu w części zawierającej takie zapisy na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Według § 51 ust. 8 przedmiotowej uchwały: „8. Dla wydzielanych dróg wewnętrznych lub dróg publicznych innych niż określone w niniejszej uchwale należy zachować minimalne parametry:

- 1) 10 m szerokości w liniach rozgraniczających dla dróg publicznych;
- 2) 8 m szerokości w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych;
- 3) w przypadku konieczności zakończenia drogi placem manewrowym jego wymiary nie mogą być mniejsze niż 20 x 20 m lub dopuszcza się zastosowanie rozwiązania równorzędnego spełniającego wymogi przepisów przeciwpożarowych;
- 4) należy obowiązkowo wyznaczać trójkąty widoczności o wymiarach minimum 5 x 5 metrów.

Powyższy przepis uchwały nr VII/43/11 dopuszcza możliwość wyznaczenia na obszarze objętym planem m. in. dodatkowych innych dróg publicznych, w planie nieprzewidzianych, bez postępowania przewidzianego dla zmiany planu. Tymczasem ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W planie miejscowym określa się obowiązkowo m. in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (art. 15 ust. 2 pkt 1 i 10 ww. ustawy). Zgodnie zaś z art. 17 pkt 7 lit. d ww. ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego uzgadnia m. in. z właściwym zarządcą drogi projekt planu. Nie można zatem w planie zagospodarowania przestrzennego jednego terenu czynić jakichkolwiek postanowień wobec terenów, których plan nie dotyczy. Tymczasem w § 51 ust. 8 uchwały czyni ustalenia dla wydzielanych innych dróg publicznych, co jest prawnie niedopuszczalne. Nie można z pominięciem procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego ustalać przebiegu parametrów dróg publicznych będących w zarządzie różnych organów z pominięciem ich udziału w procedurze uchwalania planu.

Zdaniem Organu Nadzoru przytoczone wyżej postanowienia uchwały pozostają w sprzeczności z zasadami sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i naruszają art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przywołanym przepisem: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.”. Z treści tego przepisu wynikają dwie normy: obowiązek ustalenia przejrzystego, niebudzącego wątpliwości przeznaczenia terenu i obowiązek dokonania tego w akcie prawnym jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W § 3 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego minister postanowił, że projekt tekstu planu miejscowego powinien zawierać

ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, czyli między innymi, niebudzące wątpliwości przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi te tereny.

Ratio legis art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy rozpatrywać w kontekście konstytucyjnych zasad demokratycznego państwa prawa i działania organów administracji publicznej na podstawie prawa i w jego granicach. Te ogólne zasady stoją na straży poszanowania prawa własności określonego w art. 64 Konstytucji RP: każdy ma prawo do własności (ust. 1), własność, inne prawa majątkowe podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej (ust. 2), własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (ust. 3). Ustawą ograniczającą własność jest właśnie m. in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której art. 6 postanowiono, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (ust. 1) oraz, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W konsekwencji wyznaczenie na terenach o ustalonym w planie przeznaczeniu innych dróg publicznych, w planie nieprzewidzianych, może powodować naruszenie prawa własności, ale nie tak jak postanowił ustawodawca zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bowiem dokonane to zostanie w innym trybie niż uchwała i przez inny organ niż rada gminy. W ocenie Organu Nadzoru o tym, w jaki sposób zostaną wyznaczone drogi, o których mowa w § 51 ust. 8 uchwały nr VII/43/11 decydować będzie inny organ. Tymczasem określanie obligatoryjnych elementów planu (w tym przeznaczenia objętych nim terenów) należy do wyłącznej właściwości rady gminy, która uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić jeszcze raz należy, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmienia się w takim samym trybie, w jakim został on uchwalony i przede wszystkim przez organ uprawniony do ustalenia takiego przeznaczenia (tu: Radę Miejską). Tymczasem dopuszczenie możliwości wydzielenia z obszarów o ustalonym w planie przeznaczeniu innych terenów, w innym niż wymaga tego ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym trybie powoduje, że nieokreślony podmiot, organ w nieokreślony sposób i w nieokreślonej formie dokona zmiany przeznaczenia terenu i jego ustaleń. W ramach uprawnień wynikających z art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1, art. 14, art. 17 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym gmina ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu położonego na jej obszarze. Działając w ramach posiadanych kompetencji i przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina nie może jednak dowolnie określać zasad postępowania przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i wprowadzaniu do niego zmian. W myśl art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Tryb sporządzania i uchwalania planu został natomiast szczegółowo uregulowany w art. 17 powołanej ustawy. W myśl art. 27 tej ustawy, stosowanie określonej

w art. 17 procedury dotyczy również uchwalania zmian obowiązującego już planu zagospodarowania przestrzennego. Komentowany przepis art. 27 stanowi bowiem, że zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Przepis art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma istotne znaczenie przede wszystkim ze względu na to, że zarówno przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i przy jego zmianie, zagwarantowane jest zainteresowanym osobom prawo przedstawiania i obrony swoich interesów m.in. poprzez dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, wnoszenie uwag dotyczących projektu planu (projektu zmian planu) - art. 17 pkt 10 i 11 ustawy. Każde uchwalenie bądź zmiana planu zagospodarowania przestrzennego pociąga bowiem za sobą konsekwencje nie tylko w sferze prawa własności, ale również w sferze obciążeń finansowych. Redakcja przepisu art. 27 przedmiotowej ustawy oznacza konieczność odpowiedniego stosowania powołanych regulacji dotyczących trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania miejscowego (w szczególności art. 17). Ustawa nie przewiduje żadnych wyjątków pozwalających na odstępianie od przewidzianej w jej art. 17 procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

W ocenie Organu Nadzoru ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje radzie gminy kompetencji ani możliwości decydowania o tym, czy przeprowadzanie procedury planistycznej jest w danym przypadku konieczne, zasadne i celowe czy też nie, a możliwość lokalizacji innych niż określone w przedmiotowym planie dróg publicznych umożliwi dokonywanie zmian w planie bez przeprowadzenia ich w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 27 tej ustawy. Tym samym niedopuszczalne jest stanowienie w planie zagospodarowania przestrzennego o dopuszczeniu wyznaczenia innych dróg publicznych na terenach o innym przeznaczeniu bez dokonania czynności określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie można wobec tego wykluczyć sytuacji całkowitej lub częściowej zmiany ustalonego w planie przeznaczenia poszczególnych terenów w wyniku dopuszczenia na tych terenach dodatkowego przeznaczenia pod drogi o nielimitowanej szerokości.

Wskazać należy na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 lipca 2006 r. II SA/Wr 206/2006, zgodnie z którym - cyt. „przepis art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma istotne znaczenie przede wszystkim ze względu na to, że zarówno przy jego uchwalaniu jak i przy jego zmianie, zagwarantowane jest zainteresowanym osobom prawo przedstawiania i obrony swoich interesów (...). Każde uchwalenie bądź zmiana planu zagospodarowania przestrzennego pociąga bowiem za sobą konsekwencje nie tylko w sferze prawa własności, ale również w sferze obciążeń finansowych. (...). Zgodnie też ze stanowiskiem prezentowanym w doktrynie, regulacja zawarta w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosi się do trybu a nie do przedmiotu rozstrzygnięcia rady gminy. (...) Modyfikacja planu niezależnie od jej zakresu wymagać będzie w każdym przypadku podjęcia stosownych działań poczynając od uchwały o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego”.

Z kolei w wyroku z dnia 13 października 2010 r. (sygn. akt II SA/Wr 397/10) Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu stwierdził, że w demokratycznym państwie prawa, gmina posiadająca władztwo planistyczne, musi posługiwać się instrumentami zapewniającymi przewidywalność dopuszczalnego sposobu korzystania z nieruchomości i ewentualnych ograniczeń prawa własności, a temu celowi służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Z tego też względu jego zapisy – zwłaszcza te dotyczące rozmieszczenia celów publicznych – winne być formułowane w sposób jednoznaczny nie budzący wątpliwości interpretacyjnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić

o tym w sposób "czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych". Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury co do przeznaczenia terenu, to rzeczywiście może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych. W konsekwencji taki plan to prosta droga do niekończących się sporów interpretacyjnych. I oczywiście nie chodzi tu o "zwykłe" wątpliwości interpretacyjne pojedynczych norm prawnych, poddające się wykładni, ale takie, które dotyczą kluczowych kwestii jak przeznaczenie terenu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r. - sygn. akt II OSK 1854/08).

Ponadto należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;”. Natomiast w świetle § 4 pkt 9 lit. „a” rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: 9) 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,”. Tym samym w celu poprawnego skomunikowania wyznaczonych w planie terenów i zachowania zgodności ustaleń planu z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz cytowanymi wyżej przepisami rozporządzenia, należało wyznaczyć poza ustalonymi w planie poszczególnymi terenami teren dróg publicznych w sposób umożliwiający zapewnienie komunikacji tych terenów. Dokonać tego można jedynie w procedurze określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe wnoszę jak na wstępie.

Wojciech Krawczyk

A.M.S.

Wojciech Krawczyk

Załączniki:

- odpis skargi
- kopia uchwały (w aktach gminy)
- dokumentacja planistyczna do uchwały nr VII/43/11

✓

.

.

.

.

.

.

.

**UCHWAŁA NR VII/43/11
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 31 marca 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. nr 52 poz. 420, nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, 106 poz. 675, z 2011r. Nr 40m poz. 230) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) oraz w związku uchwałą nr XVII/171/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 lutego 2008 r. po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr III/11/10 z dnia 30 grudnia 2010 r. uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą Nr XXXII/265/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. zmienionego uchwałami Nr XLI/263/2001 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 października 2001 r., Nr XLV/322/2002 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 stycznia 2002 r., Nr III/16/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 grudnia 2002 r., Nr XXIX/218/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 sierpnia 2004 r., zwaną dalej planem.

2. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony ograniczony od południa linią kolejową, od zachodu rzeką Bystrzycą, od północy linią przebiegającą w odległości ok. 200 m na północ od drogi powiatowej nr 2017D oraz od wschodu wschodnią granicą działek nr 133/2, 174 i 205/2, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
- 6) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej – ścisłej;
- 7) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej;

- 8) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu;
- 9) obiekty o walorach historycznych do zachowania i adaptacji;
- 10) obiekty o walorach historycznych podlegające wpisowi do gminnej ewidencji zabytków;
- 11) szpalery i aleje drzew do zachowania i ochrony;
- 12) szpalery i aleje drzew projektowane;
- 13) granica obszaru do scalenia i wtórnego podziału.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §2 ust. 1 pkt 2;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w treści uchwały rodzaj przeznaczenia funkcjonalnego dla danego terenu wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) dla funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana (elewacja) frontowa budynku mieszkalnego;
- 7) usługach:
 - a) typu biurowego – należy rozumieć usługi związane z obsługą firm i osób fizycznych o charakterze biurowym wymagające pomieszczenia zaplecza magazynowo-składowego o powierzchni nie większej niż 10 m², takie jak: biura podatkowe, kancelarie prawne, biura pisania podań, biura projektowe, naprawa sprzętu rtv i agd, itp. z wyłączeniem usług handlu,
 - b) publicznych – należy przez to rozumieć obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.) oraz parkingi publiczne.
- 8) zjeździe – należy przez to rozumieć zjazd, o którym mowa w §3 pkt 12 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430).

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§ 4. Ustala się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN.1 do MN.22;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczony symbolem MWn;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy oraz usług, oznaczone symbolami MWn/U.1 i MWn/U.2;
- 4) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami MU.1 do MU.4;
- 5) zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami RM.1 i RM.2;

- 6) usług publicznych w zieleni, oznaczony symbolem UP/ZP;
- 7) usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 8) usług sportu i turystyki, oznaczony symbolem US/UT;
- 9) wspólnot wyznaniowych, oznaczony symbolem UK;
- 10) wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS.1 do WS.5;
- 11) rolne, oznaczone symbolami R.1 do R.5;
- 12) ogrodów i sadów, oznaczony symbolem RO;
- 13) łąk i pastwisk, oznaczone symbolami RZ.1 do RZ.8;
- 14) zieleni parkowej, oznaczone symbolami ZP.1 do ZP.6;
- 15) lasów, oznaczone symbolami ZL.1 i ZL.2;
- 16) urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami IT.1 i IT.2;
- 17) urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami E.1 i E.2;
- 18) dróg publicznych, oznaczone symbolami:
 - a) KDL.1 i KDL.4 – drogi klasy „L” lokalne,
 - b) KDD.1 do KDD.16 – drogi klasy „D” dojazdowe;
- 19) ciągu pieszego, oznaczonego symbolem Kx;
- 20) ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem Kxp;
- 21) dróg transportu rolnego oznaczone symbolami KDR.1 do KDR.4;
- 22) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDw.1 i KDw.2.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) ustala się zakaz:

- a) realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych,
 - b) od strony terenów publicznych należy stosować ogrodzenia metalowe lub z materiałów naturalnych (kamień, drewno, cegła),
 - c) od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych,
 - d) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się jedynie w formie wolnostojącej chyba, że z treści uchwały wynika inaczej,
 - e) realizacji dachów spadzistych o mijających się kalenicach;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej wydzielonej działce budowlanej;
 - 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami MN.1 do MN.7 oraz MN.11 do MN.16 dopuszcza się na danej działce budowlanej budowę nie więcej niż 2 wolnostojących budynków niemieszkalnych (garaży lub budynków gospodarczych);
 - 4) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego wraz z jednym lokalem użytkowym;
 - 5) dla noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się maksymalnie 9 mieszkań w jednym budynku.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) działalność usługowa realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 2) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN.1 do MN.22 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MU.1 do MU.4, MWn/U.1 i MWn/U.2 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) RM.1 i RM.2 jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) MWn jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej,
 - e) UP/ZP, US i US/UT w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym, pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego „Doliny Bystrzycy” utworzonego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 252. poz. 3735 zmiana Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2008 r. Nr 317, poz. 3921):
 - a) celem ochrony w obszarze objętym planem jest ochrona doliny rzeki o charakterze nizinnym z licznymi starorzeczami,
 - b) w celu zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych na terenie Parku obowiązują ograniczenia zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w pkt 3;
- 4) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”;
- 5) obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”;
- 6) w przypadku ustanowienia, na podstawie przepisów odrębnych, decyzji administracyjnych określających nakazy, zakazy, ograniczenia w użytkowaniu bądź inne ustalenia dotyczące zbiornika, o którym mowa w pkt 5 stają się one wiążące dla niniejszego planu.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wprowadza się dla założenia pałacowo-folwarcznego z parkiem (wpisane do rejestru zabytków: pałac pod numerem 584 z dnia 24 sierpnia 1959 r. oraz park pałacowy pod numerem 362/W z dnia 24 lipca 1976 r.) strefę „A” ochrony konserwatorskiej – ścisłej;
- 2) określa się obiekty o walorach historycznych podlegające wpisowi do gminnej ewidencji zabytków znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków):
 - a) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 16-18,
 - b) dom mieszkalny, ul. Rzeczna 3,
 - c) dom mieszkalny, ul. Rzeczna 6,
 - d) dom mieszkalny, ul. Rzeczna 13,
 - e) dom mieszkalny, ul. Rzeczna 19,
 - f) dom mieszkalny, ul. Rzeczna 21,
 - g) dom mieszkalny, ul. Szkolna 7;
- 3) wprowadza się strefę „K” ochrony konserwatorskiej-ochrony krajobrazu;
- 4) wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej-observacji archeologicznej;
- 5) wprowadza się ochronę stanowisk archeologicznych: nr 2/7 AZP 81-26 i nr 3/8 AZP 81-26;
- 6) wprowadza się ochronę oznaczonych na rysunku planu szpalerów i alei drzew do zachowania i ochrony.

2. W strefie „A” ochrony konserwatorskiej-ścisłej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy:

a) zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i międzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zieleń),

b) obowiązuja działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,

c) konserwować zachowane elementy układu przestrzennego w tym przede wszystkim oznaczone na rysunku planu obiekty o walorach historycznych do zachowania i adaptacji,

d) dostosować obecną lub projektowaną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie a w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

e) wyeliminować funkcje uciążliwe i degradujące,

f) dostosować ewentualną nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji, skali, gabarytów, rozplanowania, bryły, poziomu posadowienia parteru, kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, detalu, kolorystyki, podziałów wewnętrznych okien i drzwi, użytych materiałów oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,

g) dla nowej zabudowy rygorystycznie powtarzać przebieg historycznej linii zabudowy, należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem ruralistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym i ruralistycznym,

h) zgodnie z przepisami odrębnymi, prowadzenie robót budowlanych w strefie „A” ochrony konserwatorskiej-ścisłej, a także podziały nieruchomości należy poddać odpowiedniej procedurze, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

i) w strefie „A” prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

2) ustala się zakaz:

a) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione przy czym dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szklarni sklepów i zakładów we właściwej, nie agresywnej formie,

b) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

3. Dla budynków podlegających wpisowi do gminnej ewidencji zabytków (znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków), oznaczonych na rysunku planu, należy:

1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane historycznych materiałów budowlanych;

2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi;

4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

5) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;

6) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do historycznych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych oraz dachówkę w kolorze ceglonym; zakazuje się stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych typu „siding”;

7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

4. W strefie „K” ochrony konserwatorskiej-ochrony krajobrazu ustala się:

- 1) dla nowej zabudowy oraz w przypadku przebudowy i remontów obiektów istniejących należy stosować dachy symetryczne w kolorze ceglonym z połaciami dachów o spadkach 35-45° kryte dachówką lub materiałami imitującymi dachówkę, przy czym dla nowej zabudowy należy stosować dachy dwuspadowe a dla terenu US dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;
- 2) dla budynków mieszkalnych i usługowych nie dopuszcza się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 3) obowiązek prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej (kablowej);
- 4) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, na którym lub na działce którego jest ona umieszczana.

5. W strefie „OW” ochrony konserwatorskiej-observacji archeologicznej ustala się:

- 1) prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 2) art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) należy stosować odpowiednio.

6. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, o których mowa w ust. 1 pkt 5 w odniesieniu do których obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

7. Wszelkie prace związane ze szpalerami i alejami drzew do zachowania i ochrony należy prowadzić z należytą starannością, w szczególności wprowadza się zakaz wycinki drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. a w przypadku ubytków należy dokonać nasadzeń uzupełniających.

§ 8. 1. Tereny oznaczone symbolami: KDL.1 do KDL.4, KDD.1 do KDD.16, UP/ZP, US oraz ZP.1 do ZP.6 stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się z zastrzeżeniem § 7 umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni, urządzeń reklamowych a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacje tymczasowych obiektów usługowo-handlowych dopuszcza się jedynie na terenie oznaczonym symbolem US.

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone w treści niniejszej uchwały, chyba że z rysunku planu wynika inaczej;
- 2) odległości linii zabudowy ustalane w treści uchwały określone są od linii rozgraniczającej terenu względem, którego jest ona określana;
- 3) 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 1,0 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m;
- 4) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 5) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy;

6) dopuszcza się dla terenów oznaczonych symbolami E.1, E.2, IT.1 i IT.2 sytuowanie ściany budynku stacji transformatorowej zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy;

7) miejsca zmiany typu linii zabudowy oznaczone zostały na rysunku planu symbolem, o którym mowa w §2 ust. 1 pkt 5.

§ 10. Obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w obszarze objętym planem występuje obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 2) na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpowodziowej.

§ 11. 1. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, granicę obszaru do scalenia i wtórnego podziału;
- 2) określa się parametry nowowydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m², przy czym dopuszcza się 5% tolerancję,
 - b) minimalna szerokość działki budowlanej liczona od strony drogi KDD.3 KDD.5 i KDD.7 – 35 m,
- 3) część obszaru wyznaczonego do scalenia i wtórnego podziału należy przeznaczyć, zgodnie z rysunkiem planu, pod drogi publiczne KDD.3, KDD.5, KDD.7 i KDD.8.

2. Podział działek, z zastrzeżeniem ust. 1, należy realizować na zasadach:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 8000 m² dla terenu oznaczonego symbolem RM.2,
 - b) 1500 m² dla terenów oznaczonych symbolami RM.1, MWn, MWn/U.1, MU.1 do MU.4,
 - c) 1000 m² dla terenów oznaczonych symbolami MN.1, MN.3 do MN.11, MN.14 do MN.22,
 - d) 900 m² dla terenów oznaczonych symbolami MN.12 i MN.13,
 - e) 450 m² dla 1 segmentu dla realizacji zabudowy bliźniaczej na terenie MN.3, MN.4, MN.5, MN.8, MN.13 i MN.21,
 - f) 5000 m² dla terenu oznaczonego symbolem US/UT;
- 2) z terenu MWn/U.2 dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych do realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego z zastrzeżeniem §7 ust. 2 pkt 1 lit. h);
- 3) z terenu US dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych do realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) dopuszcza się z wyłączeniem terenu MN.12 i MN.13:
 - a) zmniejszenie minimalnych powierzchni określonych w pkt 1 o nie więcej niż 10%,
 - b) aby nie więcej niż 1 nowowydzielana działka budowlana w wyniku jednokrotnego podziału pierwotnej działki miała mniejszą powierzchnię o nie więcej niż 15 % w stosunku do powierzchni określonych w pkt 1,
 - c) wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż określonej w pkt 1 jeżeli wynika to z rysunku planu. To znaczy jeżeli wyznaczony teren ma mniejszą powierzchnię niż minimalna powierzchnia przewidziana dla działki budowlanej lub gdy działka ta stanowi pozostałość z wydzielania z niej terenu przeznaczonego pod inne funkcje (np. działki drogowe);
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz układów komunikacyjnych, z uwzględnieniem § 51 ust. 8 z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach rolnych, łąk i pastwisk oraz lasów ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
- 2) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy oraz urządzania terenu w sposób utrudniający swobodny spływ wód;
- 3) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową i regulacją cieków wodnych.

§ 13. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zgodnie z §8 ust. 2 pkt 2 na terenie US dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) dla terenu US tymczasowe obiekty usługowo-handlowe mogą być lokalizowane jako towarzyszące imprezom organizowanym na terenie US i sytuowane na okres trwania danej imprezy plus 7 dni przed jej rozpoczęciem i 7 dni po jej zakończeniu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczególne dotyczące terenów.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.1 i MN.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług typu biurowego, usług handlu detalicznego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) linie zabudowy:

a) dla terenu MN.1:

- jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.1 – 10 m,
- jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDD.2 – 6 m,
- jako obowiązujące linie zabudowy od strony drogi KDD.3, KDD.4 i KDD.8 – 6 m

b) dla terenu MN.2 jako obowiązujące linie zabudowy od strony drogi:

- KDD.3, KDD.5 i KDD.7 – 4 m,
- KDD.8 – 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

- a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45° ,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Dla terenu MN.1 ogrodzenia od strony drogi KDL.1 można lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4 m licząc od linii rozgraniczającej drogi KDL.1.

4. Teren MN.2 znajduje się w granicach obszaru przeznaczonego do scalenia i wtórnego podziału, o którym mowa w §11 ust. 1.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług typu biurowego, usług handlu detalicznego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi:

a) KDL.1 - 10 m,

b) KDD.3 i KDD.6 – 6 m,

2) maksymalną wysokość zabudowy

a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),

b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.3 znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

4. Dla terenu MN.3 ogrodzenia od strony drogi KDL.1 można lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4 m licząc od linii rozgraniczającej drogi KDL.1.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.4 i MN.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług typu biurowego, usług handlu detalicznego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) linie zabudowy:

- a) dla terenu MN.4 jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.2 – 8 m,
- b) dla terenu MN.4 i MN.5 jako nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od strony drogi KDD.3, KDD.5 i KDD.6 – 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Na terenie MN.4 i MN.5 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 2/7 AZP 81-26, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1. pkt 5 i ust. 6.

4. Tereny MN.4 i MN.5 znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.6 i MN.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego, gabinetów lekarskich i stomatologicznych oraz zakładów fryzjerskich, kosmetycznych i odnowy biologicznej o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) dla terenu MN.7 od strony drogi wewnętrznej KDw.1 – 10 m,
- b) dla terenu MN.6 i MN.7 od strony dróg publicznych - 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 10 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

- a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
- b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Tereny MN.6 i MN.7 znajdują się w granicach:

1) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;

- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług typu biurowego i usług handlu detalicznego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od strony dróg publicznych - 6 m,
 - b) od strony terenu MWn/U.2 i RZ.4 – 16 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 10 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.8 znajduje się w granicach:

- 1) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3,
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

4. Na terenie MN.8 znajduje się obiekt o walorach historycznych, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 2 lit. g) oraz §7 ust. 3.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.9 i MN.10 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług typu biurowego, usług handlu detalicznego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dla terenu MN.10 utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) linie zabudowy:

a) dla terenu MN.9:

- jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.2 i KDD.8 – 10 m oraz od strony drogi KDD.7 – 6 m,

- jako obowiązująca linia zabudowy od strony drogi KDD.5 – 6 m,

b) dla terenu MN.10 jako nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi KDL.2 - 10 m oraz od strony drogi KDD.8 – 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),

b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

a) dla terenu MN.9 dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45° ,

b) dla terenu MN.10 dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.10 znajduje się w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4.

4. Na terenie MN.10 znajduje się obiekt o walorach historycznych, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 2 lit. a) oraz §7 ust. 3.

5. Tereny MN.9 i MN.10 znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.11 i MN.14 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu MN.11 od strony drogi KDD.8 - 6 m,
 - b) dla terenu MN.14 od strony dróg KDD.9, KDD.10, KDw.2 i Kx - 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste w kolorze ceglonym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45° ,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.12 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) linie zabudowy:
 - a) od strony terenu WS.4 jako obowiązująca linia zabudowy - 6 m,
 - b) od strony drogi KDD.10 i KDD.16 jako nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste w kolorze ceglonym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45° ,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.13 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) linie zabudowy:

a) jako nieprzekraczalne od strony drogi KDD.10 – 6 m,

b) jako obowiązujące od strony terenu WS.4 - 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),

b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45° ,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.15 i MN.16 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

c) dla terenu MN.16 utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) linie zabudowy:

a) dla terenu MN. 15 jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDD.9 i KDD.10 – 6 m,

b) dla terenu MN.16:

- jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.2, KDD.9 i KDD.10 – 6 m oraz od strony ciągu pieszego oznaczonego symbolem Kx - 4 m,

- jako obowiązujące linie zabudowy od strony drogi KDD.9 – 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),

- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Tereny MN.15 i MN.16 znajdują się w granicach:

- 1) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 2) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami MN.17 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych - 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.17 znajduje się w granicach:

- 1) Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

4. Na terenie MN.17 znajduje się obiekt o walorach historycznych, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 2 lit. c) oraz §7 ust. 3.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami MN.18 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.4 - 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 8 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.18 znajduje się w granicach:

- 1) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5,
- 4) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami MN.19 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług agroturystycznych, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od strony drogi KDL.3, KDL.4 - 6 m oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
- b) od strony drogi KDD.14 - 6 m.
- c) od strony obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią - 5 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

- a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
- b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.19 znajduje się w granicach:

- 1) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

4. Na terenie MN.19 znajdują się obiekty o walorach historycznych, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 2 lit. d), e) i f) oraz §7 ust. 3.

5. Fragment terenu MN.19 znajduje się w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.20 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.3 i KDD.14 - 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.20 znajduje się w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.21 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg KDL.3, KDD.10 i KDD.11 – 6 m

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe).

b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.21 znajduje się:

1) w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;

2) częściowo w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;

3) częściowo w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

4. Na terenie MN.21 znajdują się obiekty o walorach historycznych, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 2 lit. b) oraz §7 ust. 3.

)

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.22 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca i zachowanie istniejącej zabudowy szeregowej;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokalizacja usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg KDD.10 i KDD.11 – 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.22 znajduje się w:

- 1) granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefie „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MWN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
 - c) lokalizacja zespołów garaży.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.1 – 10 m oraz do strony KDL.2 – 8 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje,),
 - b) w przypadku zastosowywania dachów spadzistych dopuszcza się 12 m (3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - c) 5 m dla wolnostojących i zespołów budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:

a) dopuszcza się dachy płaskie, przy czym w przypadku, o którym mowa w §30 ust. 2 pkt 2 lit. b) ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych w kolorze ceglonym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45° ,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Dla terenu MWn ogrodzenia od strony drogi KDL.1 można lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4 m licząc od linii rozgraniczającej drogi KDL.1.

4. Teren MWn znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MWn/U.1 i MWn/U.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności oraz usług, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) usług handlu detalicznego,

c) usług typu biurowego,

d) usług publicznych,

e) usług sportu i rekreacji,

f) usług turystyki;

2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) linie zabudowy:

a) dla terenu dla terenu MWn/U.1 nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi KDD.12 - 10 m oraz od strony terenu MWn/U.2 – 18 m,

b) dla terenu MWn/U.2 - w nawiązaniu do zabudowy historycznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla terenu MWn/U.1: 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),

b) dla terenu MWn/U.2: w nawiązaniu do zabudowy historycznej;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych,

b) forma i kształt w nawiązaniu do zabudowy historycznej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 30% powierzchni działki budowlanej.

3. Tereny MWn/U.1 i MWn/U.2 znajdują się w granicach:

1) strefy „A” ochrony konserwatorskiej – ścisłej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 1 i ust. 2;

2) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;

3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4.

4. Na terenie MWn/U.2 znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obiekty o walorach historycznych do zachowania i adaptacji, o których mowa w §7 ust. 2 pkt 1 lit. c).

5. Na terenie MWn/U.1 i MWn/U.2 pierwszeństwo mają ustalenia §7 ust. 2

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MU.1 do MU.4 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe, lokalizacja:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) usług handlu detalicznego,
- c) usług typu biurowego,
- d) usług publicznych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca;

3) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) linie zabudowy:

- a) dla terenu MU.1, MU.3 i MU.4 jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych – 6 m,
- b) dla terenu MU.2 w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
- c) dla terenu MU.3 i MU.4 należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących odległości zabudowy od linii kolejowych;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

- a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
- b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Tereny MU.1 i MU.2 znajdują się w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4.

4. Tereny MU.1 do MU.4 znajdują się w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3.

5. Tereny MU.1 i MU.2 znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami RM.1 i RM.2 – tereny zabudowy zagrodowej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe, lokalizacja zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze i zalesianie,
- b) hodowla,
- c) staw hodowlany,
- d) usługi agroturystyczne,
- e) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu:

- a) RM.1 od strony drogi KDD.1 - 10 oraz od strony terenu ZP.1 – 15 m,
- b) RM.2 od strony drogi KDD.1 i ciągu pieszo-rowerowego Kxp – 10 m,

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 10 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

3) maksymalną powierzchnię zabudowy, dla terenu:

- a) RM.1 - 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) RM.2 – 5% powierzchni działki budowlanej,

4) następujące zasady kształtowania dachów:

- a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
- b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Na terenie RM.1 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 3/8 AZP 81-26, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1. pkt 5 i ust. 6.

4. Teren RM.1 znajduje się w granicach:

- 1) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5,
- 4) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem UP/ZP – teren usług publicznych w zieleni, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja usług publicznych w rozumieniu niniejszej uchwały;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja:

- usług handlu detalicznego,
- usług typu biurowego,
- usług turystyki (hotele, motele itp.),
- usług gastronomii,
- funkcji mieszkaniowej,
- obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) łączna powierzchnia całkowita przeznaczona na realizację przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w nawiązaniu do zabudowy historycznej,

2) maksymalną wysokość zabudowy: w nawiązaniu do zabudowy historycznej;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: w nawiązaniu do zabudowy historycznej;

- 4) następujące zasady kształtowania dachów: w nawiązaniu do zabudowy historycznej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 20% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren UP/ZP znajduje się w granicach:

- 1) strefy „A” ochrony konserwatorskiej – ściślejszej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 1 i ust. 2;
 - 2) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
 - 3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4.
4. Na terenie UP/ZP znajdują się obiekt wpisany do rejestru zabytków, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1.
 5. Na terenie UP/ZP pierwszeństwo mają ustalenia §7 ust. 2.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem US – teren usług sportu i rekreacji, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokalizacja usług turystyki,
- b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od strony drogi KDL.2 – 6 m,
- b) od strony terenu ZP.1 – 4 m,
- c) od strony pozostałych terenów – 8 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15 % powierzchni terenu;

4) następujące zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachu;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 15% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren US znajduje się w granicach:

- 1) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem US/UT – teren usług sportu i turystyki, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja usług sportu, rekreacji i turystyki;

2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zabudowę dopuszcza się w pasie terenu szerokości 80 m licząc od terenu RM.1;

2) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25 % powierzchni terenu;

4) następujące zasady kształtowania dachów: dachy symetryczne w kolorze ceglastym z połaciami dachów o spadkach 35° -45° kryte dachówką lub materiałami imitującymi dachówkę;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren US/UT znajduje się w granicach:

- 1) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5,
- 4) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem UK – teren wspólnot wyznaniowych, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe, lokalizacja:

- a) obiektów kultu religijnego,
- b) funkcji administracyjnych związanych z działalnością kościoła,
- c) funkcji związanych z działalnością charytatywną i edukacyjną;

2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDD.10 – 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m, przy czym dopuszcza się wysokość do 12 m dla części budynku nie większej niż 30 m² w rzucie poziomym;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20 % powierzchni terenu;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku minimum 35° ,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 30% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren UK znajduje się w granicach:

- 1) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolami WS.1, WS.2, WS.3, WS.4 i WS.5 – tereny wód powierzchniowych, ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe płynące.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami R.1, R.2, R.3, R.4 i R.5 – tereny rolne, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw polowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacja dodatkowo dla terenu R.4 elementów ochrony akustycznej od linii kolejowej, w tym także wałów ziemnych w oznaczonej na rysunku planu „proponowanej strefie lokalizacji wału ziemnego”.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym także związanej z produkcją rolną.

3. Teren R.4 i R.5 znajduje się w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3.

4. Teren R.5 znajduje się w granicach:

- 1) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5;
- 2) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w § 6 pkt 4.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem RO – teren ogrodów i sadów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody i sady;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym także związanej z produkcją rolną.

3. Teren RO znajduje się w granicach:

- 1) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5;
- 4) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

4. Teren RO znajduje się częściowo w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ustalenia zgodnie z §10.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami RZ.1, RZ.2 i RZ.8 – tereny łąk i pastwisk, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dodatkowo dla terenu RZ.2 zieleni publicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym także związanej z produkcją rolną.

3. Tereny RZ.1, RZ.2 i RZ.8 znajdują się w granicach:

- 1) w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) częściowo w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

4. Teren RZ.2 i częściowo RZ.8 znajduje się w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej – ścisłej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 1 i ust. 2.

5. Na terenie RZ.1 i RZ.8 znajdują się stanowiska archeologiczne, odpowiednio nr 4/9 AZP 81-26 i 3/8 AZP 81-26, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1, pkt 5 i ust. 6.

6. Tereny RZ.1 i RZ.8 znajdują się w granicach w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami RZ.3, RZ.4, RZ.5, RZ.6 i RZ.7 – tereny łąk i pastwisk, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: łąki i pastwiska, obudowa istniejących cieków wodnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym także związanej z produkcją rolną.

3. Tereny RZ.3 i RZ.4 znajdują się w granicach w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3.

4. Tereny RZ.3, RZ.4, RZ.5 i częściowo RZ.6 znajdują się w granicach:

- 1) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 2) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP.1 – teren zieleni parkowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) lokalizacja dróg dojazdowych do terenów przyległych oraz połączenie drogi KDD.15 z drogą KDL.2,
 - c) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

3. Teren ZP.1 znajduje się w granicach:

- 1) strefy „A” ochrony konserwatorskiej – ścisłej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 1 i ust. 2,
- 2) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 4) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

4. Na terenie ZP.1 znajdują się szpalery i aleje drzew do zachowania i ochrony, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 7.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami ZP.2, ZP.4, ZP.5 i ZP.6 – tereny zieleni parkowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenów położonych w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej – ścisłej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

3. Tereny ZP.2, ZP.4, ZP.5 i ZP.6 znajdują się w granicach:

- 1) strefy „A” ochrony konserwatorskiej – ścisłej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 1 i ust. 2;
- 2) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4.

4. Tereny ZP.2, ZP.4 i ZP.5 obejmują park pałacowy wpisany do rejestru zabytków, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1.

5. Tereny ZP.4, ZP.5 i ZP.6 znajdują się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ustalenia zgodnie z §10.

6. Tereny ZP.2, ZP.4, ZP.5 i ZP.6 znajdują się w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP.3 – teren zieleni parkowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług publicznych,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDD.10 - 6 m;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m (1 kondygnacja);
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni terenu;
 - 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45° ,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni terenu.

3. Teren ZP.3 znajduje się w granicach:

- 1) parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 4 i ust. 5.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami ZL.1 i ZL.2 – tereny lasów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym także związanej z produkcją leśną.

3. Tereny ZL.1 i ZL.2 znajdują się w granicach:

- 1) strefy „A” ochrony konserwatorskiej – ścisłej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 1 i ust. 2;
- 2) w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 3) częściowo w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4.

4. Tereny ZL.1 i ZL.2 znajdują się częściowo w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ustalenia zgodnie z §10.

5. Tereny ZL.1 i ZL.2 znajdują się w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem IT.1 – teren infrastruktury technicznej, ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Teren IT.1 znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ustalenia zgodnie z §10.

§ 48. Dla terenu oznaczonego symbolem IT.2 – teren infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących selektywnej zbiórce odpadów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury.

§ 49. Dla terenów oznaczonych symbolami E.1 i E.2 – tereny urządzeń elektroenergetyki, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów i urządzeń elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przeznaczenie podstawowe.

Rozdział 4.

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

§ 50. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu;
- 2) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z lokalnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się realizacje indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych;
- 4) ścieki:
 - a) odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych:
 - do sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej,
 - do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (ścieki) – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych (ścieków) do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcą posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych (ścieków),
 - b) ścieki opadowe:
 - odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiomników wód opadowych,
 - wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1 do MN.22 należy zagospodarować w granicach własnych działki,
 - każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;
- 5) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenażowej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów, dopuszcza się zarurowanie niezbędnych odcinków rowów melioracyjnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz – po wybudowaniu sieci gazowej zgodnie z zasadami zarządcy oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się indywidualne zbiorniki na gaz;
- 7) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie kablową siecią elektroenergetyczną,
 - b) w przypadku konieczności należy wybudować stacje transformatorowe, do których należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych i serwisowych,
 - c) istniejącą sieć napowietrzną, oznaczona na rysunku planu, należy docelowo skablować,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji stacji transformatorowych słupowych
 - e) dopuszcza się, w granicach planu, pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

8) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła ciepła pracujące w technologii niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

9) gospodarka odpadami:

a) zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym programem gospodarki odpadami,

b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów;

10) telekomunikacja:

a) budowa nowej sieci telekomunikacyjnej tylko w formie podziemnej (kablowej),

b) istniejącą sieć napowietrzna docelowo należy skablować.

§ 51. 1. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg oraz ich szerokość w liniach rozgraniczających:

1) drogi klasy „L” lokalne:

a) KDL.1 w ciągu drogi powiatowej nr 2017D – w istniejących liniach rozgraniczających,

b) KDL.2 w ciągu drogi powiatowej nr 2017D (ul. Nowe Osiedle i ul. Kolejowa) - w istniejących liniach rozgraniczających,

c) KDL.3 w ciągu ul. Kolejowej – 10 do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,

d) KDL.4 w ciągu drogi powiatowej nr 2017D (ul. Rzeczna) - w istniejących liniach rozgraniczających;

2) drogi klasy „D” dojazdowe:

a) KDD.1 - w istniejących liniach rozgraniczających,

b) KDD.5 - 15 m,

c) KDD.3 – 12 m,

d) KDD.2, KDD.6, KDD.7, KDD.9, KDD.12, KDD.14, KDD.15 i KDD.16 – 10 m,

e) KDD.4 - w istniejących liniach rozgraniczających,

f) KDD.8 w ciągu ulicy Szkolnej - w istniejących liniach rozgraniczających z poszerzeniem do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,

g) KDD.10, KDD.11 i KDD.13 odpowiednio w ciągu ulic: Dworcowej, Kwiatowej i Szkolnej - w istniejących liniach rozgraniczających;

3) drogi transportu rolnego KDR.1 do KDR.4 - rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

4) droga wewnętrzna KDw.1 – 12 m;

5) droga wewnętrzna KDw.2 – 10 m;

6) ciąg pieszo-rowerowy Kxp - 8 m;

7) ciąg pieszy Kx - w istniejących liniach rozgraniczających.

2. Dla drogi KDL.1, KDL.2 i KDL.4 (droga powiatowa nr 2017D) ustala się:

1) zakaz realizacji nowych bezpośrednich zjazdów; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazdy za zgodą i na warunkach zarządcy drogi z uwzględnieniem § 7 ust. 1 pkt 6, ust. 2 i ust. 7;

2) obowiązek zachowania alei drzew do zachowania i ochrony, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 6 i ust. 7;

3) wycinka drzew zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).

3. Dla dróg oznaczonych symbolami KDD.3 i KDD.5 ustala się obowiązek realizacji szpalerów i alei drzew projektowanych.

4. Przy wzroście natężenia ruchu na drodze powiatowej nr 2017D ewentualne koszty przebudowy na odcinku objętym planem poniesie inwestor zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach co najmniej:

- 1) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 3) 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej.

6. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni, sieci uzbrojenia technicznego oraz ścieżek rowerowych oraz elementów zwiększających bezpieczeństwo ruchu drogowego, wyłączając dla drogi powiatowej progi zwalniające.

7. Przez teren ciągu pieszego oznaczonego symbolem Kx dopuszcza się dojazd do terenu WS.4 w celach konserwacji cieków wodnych oraz do terenu MN.14.

8. Dla wydzielanych dróg wewnętrznych lub dróg publicznych innych niż określone w niniejszej uchwale należy zachować minimalne parametry:

- 1) 10 m szerokości w liniach rozgraniczających dla dróg publicznych;
- 2) 8 m szerokości w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych;
- 3) w przypadku konieczności zakończenia drogi placem manewrowym jego wymiary nie mogą być mniejsze niż 20 x 20 m lub dopuszcza się zastosowanie rozwiązania równorzędnego spełniającego wymogi przepisów przeciwpożarowych;
- 4) należy obowiązkowo wyznaczać trójkąty widoczności o wymiarach minimum 5x5 metrów.

9. Dla ciągu pieszo-rowerowego Kxp ustala się, w uzgodnieniu z zarządcą drogi powiatowej nr 2017D, obowiązek pozostawienia od strony drogi KDL 1 pasa zieleni o szerokości minimum 3 m.

10. Obsługa komunikacyjna terenów także poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do dróg gminnych i w uzasadnionych przypadkach do drogi powiatowej nr 2017D na warunkach i za zgodą zarządcy drogi z uwzględnieniem § 51 ust. 8.

11. Teren drogi KDD.15 znajduje się w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe.

§ 52. Ustala się stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN.1 do MN.11, MN.14 do MN.22, MU.1 do MU.4, RM.1, RM.2, MWn, MWn/U.1 i MWn/U.2, US/UT, UK, KDw.1 i KDw.2 w wysokości 20 %, MN.12 i MN.13 w wysokości 12% i dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§ 53. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 54. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/43/11

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik1.jpg

PRZEWODNICZĄCA

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

Zofia Kozłowska

Zofia Kozłowska

Sadowice-rys-plan-uchwalenie-2011-Model-lekki

do uchwały nr VII/43/M Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie.

ROZSTRZYGNIECIE o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2009 r. do 12 października 2009 r. oraz w dniach od 10 maja 2010 r. do 9 czerwca 2010 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy terminy składania uwag upłynęły odpowiednio w dniu 27 października 2009 r. i w dniu 23 czerwca 2010 r., w których to terminach wpłynęło odpowiednio 16 i 5 uwag do ustaleń planu, z czego w trybie art. 17 pkt 12 ustawy część uwag rozpatrzona została negatywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy po spełnieniu wymagań procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 ustawy przedstawił Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, stanowiącą załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

§ 2. 1. Uwaga dotyczy działki nr 326/6 obręb Sadowice (data wpływu 29.09.2009 r.) i polega na wniosku o:

- 1) powiększenie terenu MU.4 wzdłuż ul. Kolejowej;
- 2) nie planowanie na terenie działki (MU.4) wału ziemnego.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) obszar przeznaczony pod zabudowę zgodny jest z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kąty Wrocławskie”;
- 2) biorąc pod uwagę obligatoryjną zgodność ustaleń planu z ustaleniami studium wynikającą z art. 20 ust. 1 ustawy nie ma możliwości rozszerzenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę na dalszą część działki 326/6 i w związku z tym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU.4) na dz. nr 326/6;
- 3) zaproponowana na rysunku planu lokalizacja wału ziemnego nie stanowi ustaleń planu a jest jedynie propozycją (sugestią) jednego z możliwych rozwiązań w zakresie ochrony terenów zainwestowanych wsi Sadowice przed hałasem kolejowym i wskazuje docelową potrzebę zastosowania elementów ochrony akustycznej;
- 4) biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie usunięcia z działki nr 326/6 oznaczenia proponowanej strefy lokalizacji wału ziemnego.

§ 3. 1. Uwaga dotyczy działek nr 326/1 i 326/2 obręb Sadowice (data wpływu 29.09.2009 r. oraz 21.06.2010) i polega na wniosku o nieposzerzanie ul. Kolejowej na wysokości działki nr 326/1 i 326/2 z uwagi na zagospodarowanie tych działek:

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) obecnie dojazd do wsi Sadowice odbywa się od strony wschodniej (od drogi wojewódzkiej nr 347) drogą powiatową nr 2017D oraz od strony zachodniej również drogą powiatową nr 2017D;
- 2) biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie a przede wszystkim zabytkową aleję drzew nie ma praktycznie możliwości rozbudowy drogi powiatowej nr 2017D na odcinku od drogi wojewódzkiej nr 347 do boiska sportowego położonego we wsi Sadowice oraz w samej wsi Sadowice;
- 3) w związku z przewidzianym w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” znacznym rozwojem wsi Sadowice (przewiduje się wybudowanie ok. 350 nowych domów jednorodzinnych) konieczne jest zapewnienie alternatywnego dojazdu do wsi Sadowice drogą o parametrach minimum drogi lokalnej;
- 4) w związku z powyższym projekt planu przewiduje zapewnienie głównego dojazdu do wsi od strony drogi wojewódzkiej nr 347 poprzez ulice Kolejową, skutkuje to koniecznością podniesienia klasy ulicy Kolejowej do drogi lokalnej;
- 5) mając na uwadze powyższe argumenty Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie wniosku o nie poszerzanie ul. Kolejowej.

§ 4. 1. Uwaga dotyczy działki nr 167/2 (data wpływu 05.10.2009 r.) i polega na wniosku o zmniejszeniu obowiązujących linii zabudowy od strony drogi KDD.8.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) należy uznać, że brak jest uzasadnienia dla zmniejszenia obowiązującej linii zabudowy od strony drogi KDD.8;
- 2) w przypadku linii zabudowy od strony drogi KDD.8 głębokość działki wynosić będzie ok. 40 m co umożliwi wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy w odległości 6 m bez uszczerbku dla jej funkcjonalności a jednocześnie pozwoli to na zachowanie jednolitego układu urbanistycznego projektowanego wzdłuż drogi KDD.8;
- 3) niniejsza uwaga łączy się bezpośrednio z uwagą z §5 w ten sposób, że nowowydzielane działki budowlane z dz. nr 167/2 (uwaga §4) i 167/3 (uwaga §5) powstaną ze scalenia tych dwóch działek i ich wtórnego podziału;
- 4) przy czym należy zaznaczyć, że z uwagi na niewielką głębokość nowowydzielanych działek liczoną od strony drogi KDD.7 dopuszczono linię zabudowy w odległości 4 m od tej drogi;
- 5) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od strony drogi KDD.8.

§ 5. 1. Uwaga dotyczy działki nr 167/3 (data wpływu 26.10.2009 r.) i polega na wniosku o zmniejszeniu obowiązujących linii zabudowy od strony drogi KDD.8.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) należy uznać, że brak jest uzasadnienia dla zmniejszenia obowiązującej linii zabudowy od strony drogi KDD.8;
- 2) w przypadku linii zabudowy od strony drogi KDD.8 głębokość działki wynosić będzie ok. 40 m co umożliwi wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy w odległości 6 m bez uszczerbku dla jej funkcjonalności a jednocześnie pozwoli to na zachowanie jednolitego układu urbanistycznego projektowanego wzdłuż drogi KDD.8;
- 3) niniejsza uwaga łączy się bezpośrednio z uwagą z §4 w ten sposób, że nowowydzielane działki budowlane z dz. nr 167/2 (uwaga §4) i 167/3 (uwaga §5) powstaną ze scalenia tych dwóch działek i ich wtórnego podziału;
- 4) przy czym należy zaznaczyć, że z uwagi na niewielką głębokość nowowydzielanych działek liczoną od strony drogi KDD.7 dopuszczono linię zabudowy w odległości 4 m od tej drogi;
- 5) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od strony drogi KDD.8.

§ 6. 1. Uwaga dotyczy działki nr 126/2 (data wpływu 26.10.2009 r.) i polega na wniosku o usunięcie z ustaleń planu zakazu lokalizacji wszelkiej zabudowy i jednocześnie przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę zagrodową.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) zgodnie z ustaleniami studium przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie na rysunku studium MN);
- 2) przedmiotowa działka znajduje się w obszarze, który zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie uzyskał zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Skutkuje to m.in. brakiem możliwości wyznaczenia na tym obszarze dróg służących obsłudze komunikacyjnej całego wnioskowanego obszaru;
- 3) jednocześnie zgodnie z uzgodnieniami projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków nie ma możliwości realizacji nowej bezpośredniej obsługi komunikacyjnej dla przedmiotowej działki z drogi powiatowej nr 2017 D, w związku z czym nie ma możliwości zapewnienia dojazdu do potencjalnej zabudowy na terenie przedmiotowej działki;
- 4) biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

§ 7. 1. Uwaga dotyczy działki nr 129/2 (data wpływu 21.10.2009 r.) i polega na wniosku o przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) zgodnie z ustaleniami studium przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie na rysunku studium MN);
- 2) projekt planu w pierwotnej wersji przewidywał dla przedmiotowej działki, położonej na gruntach rolnych m.in. III klasy bonitacyjnej, funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej i lepszych o powierzchni min 0,5 ha na cele nierolnicze i nieleśne wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia, której to zgody Minister nie wyraził;
- 4) ponadto zgodnie z uzgodnieniami projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków nie ma możliwości realizacji bezpośredniej obsługi komunikacyjnej dla przedmiotowej działki z drogi powiatowej nr 2017 D;
- 5) biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi dotyczącej wniosku o przeznaczenie działki nr 129/2 pod zabudowę mieszkaniową.

§ 8. 1. Uwaga dotyczy wniosku o przeznaczenie działek nr 129/4, 130, 131, 133/1 i 133/2 (data wpływu 27.10.2009 r.) pod niskie budownictwo mieszkaniowe.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) zgodnie z ustaleniami studium przedmiotowy obszar z wyłączeniem działki nr 133/2, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie na rysunku studium MN); natomiast nr 133/2 przeznaczona jest pod funkcję upraw rolniczych;
- 2) biorąc po uwagę odmowę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wydanie zgody na przeznaczenie m.in. działek nr 125/1, 129/4, 130, 131 i 133/1 na cele nierolnicze i nieleśne oraz przeznaczenie w ustaleniach studium działki nr 133/2 pod funkcje upraw rolniczych Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie przeznaczenia działek nr 125/1, 129/4, 130, 131, 133/1 i 133/2 pod niskie budownictwo mieszkaniowe.

§ 9. 1. Uwaga dotyczy działki nr 323 (data wpływu 27.10.2009 r.) i polega na wniosku o przeznaczenie jej w całości pod zabudowę mieszkaniową.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” przedmiotowa działka w części przylegającej do ul. Kolejowej (ok. 1/3 powierzchni działki)

przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Natomiast pozostała część działki posiada przeznaczenie rolnicze, w związku z czym nie może być przeznaczona pod funkcje zabudowy mieszkaniowej;

- 2) projekt planu wyłożony do publicznego wglądu określa przeznaczenie dz. nr 323 zgodnie z ustaleniami studium;
- 3) biorąc pod uwagę wymóg zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi poprzez ograniczenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jedynie do części przylegającej do ul. Kolejowej (ok. 1/3 powierzchni działki).

§ 10. 1. Uwaga dotyczy działki nr 201 (data wpływu 23.10.2009 r.) i polega na:

- 1) wniosku o zmniejszenie minimalnych powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej do 700 m²,
 - b) bliźniaczej do 450 m²,
 - c) szeregowej do 250 m²;
- 2) wniosku o dopuszczenie realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwóch lokali mieszkalnych lub dwóch lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty wrocławskie” w zakresie typu zabudowy dopuszczonej na danym terenie oraz minimalnych powierzchni działek budowlanych określają graniczne wartości możliwe do zastosowania w ustaleniach planu miejscowego;
- 2) na przedmiotowej działce zgodnie z projektem planu możliwe byłoby wybudowanie ok. 15 domów jednorodzinnych natomiast przy parametrach wnioskowanych przez właściciela działki ilość domów (segmentów) możliwych do realizacji wynosi ok. 55 domów;
- 3) ograniczenie minimalnej powierzchni działek budowlanych oraz typów zabudowy w obszarze objętym planem wynika bezpośrednio z możliwości zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej, której realizacja należy do zadań własnych gminy a spowodowane jest to deficytem wody pitnej w bilansie gminy Kąty Wrocławskie;
- 4) natomiast ograniczenie wprowadzone w ustaleniach planu dotyczące możliwości wydzielenia w danym budynku mieszkalnym jednorodzinnym maksymalnie 1 lokalu mieszkalnego lub 1 lokalu mieszkalnego i 1 lokalu użytkowego wynika również z konieczności ograniczenia docelowej ilości mieszkańców wsi Sadowice podyktowanej ograniczeniami w zasobach wodnych gminy Kąty Wrocławskie;
- 5) obecnie wieś zamieszkuje ok. 350 osób, zgodnie z ustaleniami projektu planu ilość mieszkańców może wzrosnąć do ok. 1500 osób a przyjmując parametry zaproponowane w uwadze ilość mieszkańców mogłaby przekroczyć 3000 osób;
- 6) biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi.

§ 11. 1. Uwaga dotyczy działki nr 202/1 i 202/2 (data wpływu 23.10.2009 r.) i polega na:

- 1) wniosku o zmniejszenie minimalnych powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej do 700 m²,
 - b) bliźniaczej do 450 m²,
 - c) szeregowej do 250 m²;
- 2) wniosku o dopuszczenie realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwóch lokali mieszkalnych lub dwóch lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty wrocławskie” w zakresie typu zabudowy dopuszczonej na danym terenie oraz minimalnych powierzchni działek budowlanych określają graniczne wartości możliwe do zastosowania w ustaleniach planu miejscowego;

- 2) na przedmiotowej działce zgodnie z projektem planu możliwe byłoby wybudowanie ok. 50 domów jednorodzinnych natomiast przy parametrach wnioskowanych przez właściciela działki ilość domów (segmentów) możliwych do realizacji wynosi ok. 200 domów;
- 3) ograniczenie minimalnej powierzchni działek budowlanych oraz typów zabudowy w obszarze objętym planem wynika bezpośrednio z możliwości zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej, której realizacja należy do zadań własnych gminy a spowodowane jest to deficytem wody pitnej w bilansie gminy Kąty Wrocławskie;
- 4) natomiast ograniczenie wprowadzone w ustaleniach planu dotyczące możliwości wydzielenia w danym budynku mieszkalnym jednorodzinym maksymalnie 1 lokalu mieszkalnego lub 1 lokalu użytkowego wynika również z konieczności ograniczenia docelowej ilości mieszkańców wsi Sadowice podyktowanej ograniczeniami w zasobach wodnych gminy Kąty Wrocławskie;
- 5) obecnie wieś zamieszkuje ok. 350 osób, zgodnie z ustaleniami projektu planu ilość mieszkańców może wzrosnąć do ok. 1500 osób a przyjmując parametry zaproponowane w uwadze ilość mieszkańców mogłaby przekroczyć 3000 osób;
- 6) biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi.

§ 12. Uwaga (data wpływu 16.10.2009 r.) dotyczy:

- 1) wniosku o sprawdzenie zgodności projektu planu z ustaleniami studium w zakresie przeznaczenia terenu R.1:
 - a) zgodnie z ustaleniami studium teren R.1 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) jednocześnie zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymagane było dla tego terenu uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, której to zgody Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie udzielił dlatego też pozostawiono dla przedmiotowego terenu funkcję rolniczą, w związku z czym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 2) wniosku o weryfikację sformułowania §8 ust. 1 „... stanowią obszary przestrzeni publicznej”:
 - a) zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy w planie miejscowym określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) w tym celu określa się, które tereny stanowią obszary przestrzeni publicznej i dla nich ustala się zgodnie z §3 pkt 5 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasady umieszczania w przestrzeniach publicznych elementów zagospodarowania, np. urządzeń reklamowych, w związku z czym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi i pozostawieniu zastosowanego określenia,
- 3) wniosku o zwrócenie uwagi na zastosowanie nieostrych określeń, w tym w §3 pkt 7:
 - a) określenia dotyczące rodzaju usług użyte zostały świadomie w sposób ograniczający ich potencjalną uciążliwość dla terenów sąsiednich wsparte jednocześnie ustaleniami §6 pkt 2 projektu uchwały,
 - b) w związku z powyższym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 4) wniosku o zmianę definicji w §3 pkt 2 na: „powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynki i budowle przekryte dachem”:
 - a) użyte w projekcie planu sformułowanie określające powierzchnię zabudowy zaczerpnięte zostało z Polskiej Normy,
 - b) w związku z czym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 5) wniosku o zmianę ustalenia w § 5 pkt 1 lit. d, na: „od strony terenów, o których mowa w §8 ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń o prześwicie mniejszym niż 60% między słupami konstrukcji wsporczej.”:
 - a) użyte określenie dotyczące parametrów ogrodzeń ma na celu minimalną ingerencję w swobodę wyboru typu ogrodzenia wspartą jednocześnie ograniczeniem § 5 pkt 1 lit. c, określającym dopuszczalne do zastosowania materiały,

- b) w związku z powyższym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 6) wniosku o dopuszczenie lokalizacji wieży widokowej w granicach parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”:
- a) w obszarze objętym planem park krajobrazowy obejmuje głównie tereny zurbanizowane wsi Sadowice, w obrębie których wieża widokowa stanowiłaby element obcy,
- b) w związku z powyższym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 7) wniosku o ustalenie minimalnej dopuszczalnej odległości między miejscami postojowymi (garażami) towarzyszącymi, budynkom wielorodzinnym a granicami działek budowlanych budynków jednorodzinnych:
- a) warunki określające lokalizację miejsc postojowych uregulowane są przez przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i nie ma potrzeby określania ich w planie miejscowym,
- b) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 8) wniosku o ustalenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości budowli, w tym nieprzykrytych dachem:
- a) w granicach objętych planem wprowadzono zakaz lokalizacji budowli wysokościowych typu elektrownia wiatrowa w związku z czym brak jest podstaw do określania maksymalnej wysokości budowli,
- b) ponadto przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych nie zezwalają na ograniczanie wysokości budowli związanych z telekomunikacją w związku z czym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 9) wniosku o obowiązywanie na terenie RZ.7 ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego powiązanego z terenem KDD.8:
- a) teren RZ.7 stanowi biologiczną obudowę istniejącego cieków wodnego a przeznaczenie go pod ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy wymaga utwardzenia i zmiany jego charakteru ochronny,
- b) dlatego Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 10) wniosku o dopuszczenie na terenach RZ i WS ciągów pieszych i pieszo-rowerowych:
- a) tereny RZ stanowią tereny łąk i pastwisk w formie obudowy biologicznej cieków wodnych bądź typowych łąk a dopuszczenie na ich terenie ciągów pieszych bądź pieszo-rowerowych wymaga co najmniej częściowego utwardzenia i de facto zmiany sposobu użytkowania,
- b) natomiast tereny WS są to tereny istniejących cieków wodnych i z samej definicji nie mogą być ciągami pieszymi czy też pieszo-rowerowymi;
- c) biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 11) wniosku o ustalenie obowiązywania jednoprzestrzennych dróg wewnętrznych oraz dróg klasy dojazdowej na niektórych terenach: KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.6, KDD.7, KDD.8 na odcinku od KDL.2 do KDD.7, KDD.9, KDD.14:
- a) drogi dojazdowe obsługujące zabudowę mieszkaniową muszą zapewniać bezpieczny ruch zarówno dla pojazdów samochodowych jak i dla pieszych, dlatego narzucanie w projekcie planu realizacji tych dróg jako jednoprzestrzennych może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa poruszania się po nich dla pieszych uczestników ruchu,
- b) jednocześnie należy zauważyć, że drogi KDD klasy „D” dojazdowe są drogami publicznymi i zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie powinny być wyposażone w jezdnię oraz w przypadku przeznaczenia ich do ruchu pieszego także pobocza lub chodnik, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie realizacji dróg dojazdowych jako dróg jednoprzestrzennych;

- 12) wniosku o ustalenie priorytetu realizacji na drogach wewnętrznych i drogach publicznych wymienionych w pkt 11 powyżej, progów zwalniających typu płytowego o długości przekraczającej 4 metry, w niektórych miejscach: na drogach klasy dojazdowej (skrzyżowaniach tych dróg, wyjazdu z dróg klasy lokalnej) i na drogach wewnętrznych (skrzyżowania z drogami klasy dojazdowej).
- a) formę i sposób wyposażenia dróg publicznych w elementy techniczne spowalniające ruch oraz miejsca ich lokalizacji będą rozstrzygane na etapie projektu budowlanego danych dróg przy uwzględnieniu warunków ruchu a także uwarunkowań terenowych.
 - b) dlatego Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie wyznaczania w planie miejscowym lokalizacji i formy progów spowalniających ruch pojazdów samochodowych;
- 13) wniosku o zapewnienie miejsca integracji społeczności lokalnej na terenie MN.14 (po zmianach wynikających z uwzględnionych uwag tereny MN.12 i MN.13):
- a) teren MN.14 stanowi obszar działek prywatnych, na których właściciele sprzeciwiają się lokalizacji terenów zieleni publicznej,
 - b) w związku z powyższym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 14) wniosku o niedopuszczenie grodzenia obszarów o znacznej powierzchni, w tym terenów MN.14 i MN.18 (po zmianach wynikających z uwzględnionych uwag tereny MN.12, MN.13 i MN.17):
- a) tereny MN.14 i MN.18 stanowią własność prywatną, której zagospodarowanie należy do właściciela;
 - b) ewentualne wprowadzenie zakazu ich grodzenia może być rozumiana jako naruszenie prawa własności dlatego Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 15) wniosku o ustalenie maksymalnej liczby zjazdów (drogi publiczne i drogi wewnętrzne) z terenu MN.14 (po zmianach wynikających z uwzględnionych uwag tereny MN.12 i MN.13) na tereny KDD.8 i KDD.10:
- a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDD.8 i KDD.10 stanowią najniższą klasę dróg publicznych czyli drogi dojazdowe o jednocześnie nieograniczonej dostępności z terenów przyległych,
 - b) brak jest uzasadnienia do ograniczania połączeń dróg klasy „D” dojazdowe z innymi drogami klasy „D”, drogami wewnętrznymi lub realizacji zjazdów na tą drogę, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 16) wniosku o ustalenie dopuszczenia lub obowiązywania ciągu pieszo-rowerowego na koronie wału, o którym mowa w §38 ust. 1 pkt 2 lit. b:
- a) opisany wał nie stanowi ustalenia planu a jest jedynie propozycją w zakresie ochrony akustycznej wsi przed hałasem kolejowym,
 - b) nie wyznacza on żadnego połączenia komunikacyjnego i jako taki w przypadku jego realizacji nie spełnia warunków do ponoszenia dodatkowych kosztów na urządzenie na jego koronie ciągu pieszo-rowerowego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 17) wniosku o wyznaczenie co najmniej na terenie MN.1 linii podziału działek budowlanych jako obowiązujących:
- a) wyznaczenie obowiązujących linii podziału na działki budowlane narzuca właścicielowi danej działki konkretne rozwiązania w tym zakresie, które nie muszą być zgodne z jego planami,
 - b) właściciel działki może nie być zainteresowany podziałem swojej nieruchomości bądź będzie zainteresowany podziałem na działki większe niż minimalne powierzchnie ustalone w planie, zatem brak jest uzasadnienia do sztywnego ustalania docelowych granic nowych działek budowlanych, dlatego Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 18) wniosku o ustalenie na terenach MN.14 (po zmianach wynikających z uwzględnionych uwag tereny MN.12 i MN.13) od strony terenu KDD.10 oraz na terenach MN.21 (obecnie MN.20) i MN.22 (obecnie MN.21) linii zabudowy jako obowiązujących:

- a) biorąc pod uwagę, że teren MN.14 obejmuje znaczny obszar dla którego właściciele będą musieli wyznaczyć włączenia do drogi KDD.10 narzucające obowiązujące linii zabudowy może nie przynieść pożądanego efektu tym bardziej, że istniejąca zabudowa wzdłuż drogi KDD.10 nie zachowuje jednolitej linii zabudowy,
 - b) ponadto na terenie MN.21 i MN.22 również istniejąca zabudowa nie posiada jednolitej linii zabudowy,
 - c) biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi o nieuwzględnieniu uwagi;
- 19) wniosku o wyznaczenie na terenie MU.3 na rysunku planu miejsca dopuszczalnego wzniesienia budynku tak aby stanowił on ochronę przed hałasem kolejowym dla budynków mieszkalnych na terenie MN.21:
- a) hałas kolejowy jest liniowym źródłem hałasu,
 - b) wprowadzenie obowiązku sytuowania budynku na jednej działce w taki sposób aby stanowił on ochronę akustyczną dla terenów położonych za nim jest bezcelowe,
 - c) jedynym rozwiązaniem poprawy klimatu akustycznego jest realizacja elementów ochrony akustycznej w formie kompleksowego liniowego rozwiązania technicznego w formie ekranu akustycznego, wału ziemnego lub innych możliwych rozwiązań technicznych,
 - d) biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi o nieuwzględnieniu uwagi.

§ 13. 1. Uwaga (data wpływu 23.06.2010 r.) dotyczy wniosku o zmniejszenie dla terenu RM.2 (dz. nr 124/1 i 124/2) minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych do 1500 m².

.. Rozstrzygnięcie:

- 1) zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka położona jest na obszarze przeznaczonym pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy czym zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych obszar ten wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (MRiRW) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. MRiRW decyzją z dnia 17 sierpnia 2009 r. odmówił wydania zgody dla przedmiotowego obszaru, w tym działki nr 124/1 i 124/2, na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie rolnicze, w związku z czym w projekcie planu przywrócona została funkcja rolna;
- 2) w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2009 r. do 12 października 2009 r. złożona została uwaga w formie wniosku o przeznaczenie m.in. działki nr 124 (obecnie 124/1 i 124/2) pod zabudowę zagrodową w celu wybudowania domu wraz z zabudowaniami gospodarczymi do obsługi 30 h gospodarstwa. Według właściciela obecne użytkowane przez niego zabudowania gospodarcze położone są na terenie, który nie w całości należy do wnioskodawcy co jak podnoszono w uwadze z 23 października 2009 r. utrudnia sprawne gospodarowanie;
- 3) biorąc pod uwagę powyższe argumenty Burmistrz rozstrzygnięciem z listopada 2009 r. uwzględnił złożoną uwagę przeznaczając działkę 124 pod wnioskowaną zabudowę zagrodową co zgodne jest z ustaleniami studium, przy czym ze względu na wnioskowaną realizację 1 domu wraz z zabudowaniami gospodarczymi ustalona została możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 0,8 ha;
- 4) ustalenia projektu planu wyłożonego ponownie do publicznego wglądu realizują wnioskowane w trakcie pierwszego wyłożenia zamierzenia inwestycyjne Wnioskodawcy, dlatego Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi dotyczącej zmniejszenia minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej dla terenu RM.2 do 1500 m², gdyż działka budowlana o powierzchni 1500 m² nie zapewni możliwości realizacji budynku mieszkalnego wraz z zabudowaniami gospodarczymi.

§ 14. Uwaga (data wpływu 21.06. 2010 r.) dotyczy:

- 1) zastrzeżenia, że rozwiązania planu są niekorzystne z uwagi na brak wykreowania integrujących przestrzeni publicznych dla nowych mieszkańców i stworzenie kolejnej sypialni mieszkalnej:
 - a) zaproponowane w pierwszej wersji projektu planu tereny wyznaczone pod lokalizację publicznych terenów zielonych zostały oprostowane przez właścicieli tych terenów,

- b) Gmina nie posiada własnych terenów, w związku z czym jedyne możliwe do zabezpieczenia przed zainwestowaniem tereny przeznaczone pod funkcje publiczne to istniejące boisko sportowe oraz niewielki skwer przy kościele,
 - c) w związku z tym, że na terenie wsi brak jest terenów należących do gminy możliwych do przeznaczenia ich na nowe funkcje publiczne Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 2) zarzutu, że projektowana droga od strony gazociągu stanowi gorsze rozwiązanie projektu planu względem projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu za pierwszym razem:
- a) projektowana droga wzdłuż gazociągu to droga o przebiegu wnioskowanym przez licznie przybyłych na dyskusję publiczną (w trakcie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu) mieszkańców wsi Sadowice,
 - b) droga ta stanowić ma w pierwszej kolejności odciążenie istniejącej drogi biegnącej przez centrum wsi jako dojazd do nowych terenów mieszkaniowych,
 - c) usytuowanie jej na skraju terenów mieszkaniowych ma za zadanie ograniczenie bezpośrednich zjazdów tylko do jednej strony drogi, co pozwoli na płynniejszy ruch dzięki czemu będzie ona pełnić rolę drogi zbierającej ruch z osiedla. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi;
- 3) zarzutu, że zróżnicowanie wysokości opłaty planistycznej (tereny MN.12 i MN.13 - 12% a pozostałe tereny - 20%) może zostać uznane za nierówne traktowanie obywateli:
- a) zróżnicowanie wysokości opłaty planistycznej związane jest z partycypacją właściciela terenu w kosztach budowy niezbędnego uzbrojenia terenu umożliwiającego realizację nowej zabudowy we wschodniej części wsi Sadowice,
 - b) dlatego też Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu uwagi.

§ 15. 1. Uwaga dotyczy działki nr 115 (data wpływu 17.06.2010 r.) i polega na wniosku uwzględnienia na całej działce nr 115 lokalizacji kompleksu sportowo-rekreacyjnego z domkami letniskowymi, kortami tenisowymi, stajni dla koni, placem zabaw itp. bez ograniczania możliwości lokalizacji zabudowy w środkowej części działki.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) zgodnie z obowiązującym planem miejscowym (uchwała Nr XXXII/265/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich, z dnia 16 grudnia 1996 r.) dla przedmiotowej działki możliwa jest lokalizacja funkcji rekreacyjno-sportowych z dopuszczeniem obsługi ruchu turystycznego;
- 2) przedmiotowa działka położona jest w granicach obszaru NATURA 2000 oraz w Parku Krajobrazowym „Dolina Bystrzycy” w związku z czym wymaga uzyskania uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w tym zakresie. RDOŚ w piśmie z dnia 8 lutego 2010 r., zwraca uwagę że przeznaczenie przedmiotowej działki pod funkcje turystyki i sportu może mieć negatywny wpływ na spójność i integralność obszaru Natura2000. Jednakże ustalenia planu a w szczególności nieprzekraczalne linie zabudowy oraz przeznaczenie pod funkcje turystyczno-sportowe jedynie fragmentu działki 115, która uzyskał zgodne na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze pozwoliły na uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska;
- 3) ewentualne uwzględnienie uwagi spowodowałoby konieczność ponownego wystąpienia do RDOŚ o uzgodnienie projektu planu w wersji bardziej ingerującej w formy ochrony przyrody co w świetle wyrażonego przez RDOŚ stanowiska należy uznać za bezzasadne. Warto również zwrócić uwagę, że obszary NATURA2000 to forma ochrony przyrody wynikająca bezpośrednio z dyrektyw Unii Europejskiej do przestrzegania, której Polska zobowiązała się traktatem akcesyjnym;
- 4) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu złożonej uwagi.

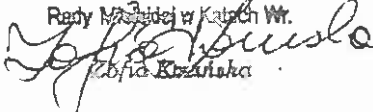
do uchwały nr VII/43/11 Rady Miejskiej w Kątach
Wrocławskich z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249 poz. 2104 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 88 poz. 539) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na wybudowaniu dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem.

§ 2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Kątach Wr.

Ewelina Kozłowska

Uzasadnienie

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XVII/171/08 z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego. 2. Głównym celem opracowania planu jest dostosowanie jego ustaleń do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. 3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia. 4. W wyniku ogłoszenia, zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły 3 wnioski. 5. W wyniku prac nad planem stwierdzono konieczność wystąpienia zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. 6. w dniach od 14 września 2009 r. do 12 października 2009 r. oraz w dniach od 10 maja 2010 r. do 9 czerwca 2010 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło odpowiednio 16 i 5 uwag, które rozpatrzone zostały rozstrzygnięciami Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie. 7. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie wraz załącznikami przedstawiam do uchwalenia.

