DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 lutego 2023 r.

Poz. 1243

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 20.02.2023 12:07:46

UCHWAŁA NR LVIII/385/2023
RADY GMINY GAWORZYCE

z dnia 6 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Gaworzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Gaworzyce nr XX/126/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Gaworzyce, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gaworzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Gaworzyce nr XXIV/195/2017 z dnia 30.06.2017 r., Rada Gminy Gaworzyce uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Gaworzyce, w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni 168, 4 ha.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Gaworzyce", opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gaworzyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gaworzyce o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie);

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znajdować się frontowe ściany budynków od linii rozgraniczającej terenu;

3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której należy usytuować ścianę frontową budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej;

4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie objętym planem w odniesieniu do powierzchni terenu objętego planem;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

6) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami działki budowlanej oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3. 1. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiarowanie linii;

6) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą, symbolem literowym i numerem porządkowym;

7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

8) granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

9) strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi;

10) strefa U ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi oraz strefa OW ochrony archeologicznej;

11) strefa ochrony K - krajobrazu.

2. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych i ograniczeń w ich użytkowaniu:**

1) przyrodnicze obszary i obiekty prawnie chronione:

a) Przemkowski Park Krajobrazowy,

b) Obszary Chronionego Krajobrazu – Wzgórza Dalkowskie,

c) pomnik przyrody;

2) historyczny układ ruralistyczny, strefa nawarstwień kulturowych;

3) budynki i obiekty wpisane do rejestru zabytków i do ewidencji zabytków;

4) strefa wokół cmentarza (50 m) z ograniczeniami w zabudowie;

5) pasy techniczne wolne od zabudowy pod liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia;

6) teren zamknięty PKP.

3. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:**

1) Obszary korytarza ekologicznego – Ziemia Lubuska.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

1) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: U1, U2, U3, U4;

2) tereny usług handlu oznaczone na rysunku planu symbolami: UH1, UH2, UH3;

3) teren usług edukacji oznaczony na rysunku planu symbolem: UE1;

4) tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu symbolami: UR1, UR2;

5) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem: UB1;

6) teren usług biurowych i administracji, kultury i rozrywki oznaczony na rysunku planu symbolem: UA/UK1;

7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolami: MW/U1, MW/U2, MW/U3, MW/U4, MW/U5, MW/U6, MW/U7, MW/U8, MW/U9, MW/U10;

8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26, MN/U27, MN/U28, MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, MN/U44, MN/U45, MN/U46, MN/U47, MN/U48, MN/U49, MN/U50;

9) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług związanych z działalnością rolniczą oznaczone na rysunku planu symbolami: RM/U1, RM/U2, RM/U3, RM/U4, RM/U5, RM/U6, RM/U7, RM/U8, RM/U9, RM/U10, RM/U11, RM/U12, RM/U13, RM/U14, RM/U15, RM/U16, RM/U17, RM/U18, RM/U19, RM/U20, RM/U21, RM/U22, RM/U23, RM/U24, RM/U25, RM/U26, RM/U27, RM/U28, RM/U29, RM/U30, RM/U31, RM/U32, RM/U33, RM/U34, RM/U35, RM/U36, RM/U37, RM/U38, RM/U39, RM/U40;

10) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: P/U1;

11) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami: R1, R2, R3, R4, R5;

12) tereny wód powierzchniowych płynących oznaczone na rysunku planu symbolami: WP1, WP2, WP3, WP4, WP5, WP6, WP7, WP8;

13) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: ZL1, ZL2;

14) teren planowanych zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem: PZL1;

15) teren zieleni parkowej oznaczony na rysunku planu symbolem: ZP1;

16) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami: ZI1, ZI2, ZI3;

17) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC1;

18) tereny dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami EW1, EW2;

19) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolami KP1, KP2;

20) tereny komunikacji kolejowej – tereny zamknięte oznaczone na rysunku planu symbolami TK1, TK2, TK3;

21) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ1, KDZ2, KDZ3;

22) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9, KDL10, KDL11, KDL12;

23) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDD24;

24) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: KW1, KW2, KW3, KW4, KW5, KW6, KW7, KW8, KW9, KW10, KW11, KW12, KW13, KW14, KW15, KW16, KW17, KW18, KW19, KW20, KW21, KW22, KW23, KW24, KW25, KW26;

25) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony na rysunku planu symbolem: KX1.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. **ustala się:**

1) sytuowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

2) zachowanie istniejących dominant przestrzennych, stanowiących obiekty znajdujące się na terenach usług sakralnych oraz zespołu pałacowo-parkowego, oznaczonych na rysunku planu symbolami: UR1, UR2, UA/UK1;

3) zachowanie istniejących szpalerów zadrzewień wzdłuż ciągów ulicznych.

2. **dopuszcza się:**

1) lokalizację obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych, oraz urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, określonej w przepisach szczególnych dla dróg publicznych w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu;

2) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy wyłącznie dla:

a) zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej oraz szeregowej,

b) budynków gospodarczo-garażowych,

c) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych w zwartej zabudowie wiejskiej;

3) lokalizację nowych nasadzeń w formie szpalerów zadrzewień w ciągu ulic;

4) lokalizację zieleni izolacyjnej na terenach ZI;

5) lokalizację obiektów małej architektury;

6) lokalizację ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych.

3. **zakazuje się:**

1) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy;

2) budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych za wyjątkiem ich rozbudowy lub przebudowy.

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

1. **ustala się:**

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w granicach obszarów Przemkowskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu – Wzgórza Dalkowskie, w zakresie ochrony przyrody;

2) ochronę istniejących drzew, w tym drzew – pomnika przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi;

4) zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) stosowanie urządzeń grzewczych przystosowanych do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:

a) MN/U, MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

b) U - w przypadku użytkowania terenów w sposób, który generuje wymóg ochrony akustycznej:

- dla usług oświaty - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem młodzieży,

- dla domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej.

2. **zakazuje się:**

1) lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;

2) lokalizowania inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U1;

3) lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. **W zakresie zasad ochrony i zagospodarowania zewidencjonowanego historycznego przestrzennego układu ruralistycznego ustala się:**

1) ochronie podlega zachowany układ dróg wraz z historycznymi nawierzchniami, historyczna linia zabudowy oraz zasady zagospodarowania parceli;

2) zachowanie i rewaloryzację historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach;

3) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury: linia zabudowy oraz sposób usytuowania budynku w stosunku do drogi wyznaczone przez zachowaną zabudowę historyczną, utrzymywanie gabarytów wysokościowych zabudowy wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej, oraz formy dachu i rodzaju pokrycia dachowego nawiązujących do zachowanej zabudowy historycznej;

4) zakazuje się lokalizacji masztów, wież, wolno stojących nośników reklamowych;

5) zakaz realizacji obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni;

6) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. **Wykaz obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków:**

Lp.	miejscowość	obiekt	adres	nr	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	Data wpisu
1							
1	**Gaworzyce**	**Kościół parafialny pw. MB Różańcowej** **Cmentarz przykościelny**	**Wokół kościoła Św. Barbary**		**Kościół** **Cmentarz przykościelny**	**A/1548/380**	**02-04-1963**
2	**Gaworzyce**	**Kościół pomocniczy pw. Św. Barbary**			**Kościół**	**A/1542/161/311/L**	**15-03-1961**
3	**Gaworzyce**	**Mauzoleum rodziny Tschammer**	**obok kościoła Św. Barbary**		**Mauzoleum**	**A/1543/642/L**	**05-10-1983**
4	**Gaworzyce**	**Cmentarz parafialny**	**teren równinny po wschodniej stronie wsi**		**Cmentarz**	**A/1549/759/L**	**28-12-1987**
5	Gaworzyce	Zespół pałacowy:			Zespół		

6	**Gaworzyce**	**Pałac**			**Pałac**	**A/2878/162/312/L**	**15-03-1961**
7	**Gaworzyce**	**Budynek folwarczny**			**Budynek gospodarczy**	**A/2880/676**	**18-12-1963**
8	**Gaworzyce**	**Park**			**Park**	**A/2879/566/L**	**05-05-1980**
9	Gaworzyce	Budynek Komendy Powiatowej Policji	Główna	16A	Budynek mieszkalny		
10	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		1	Budynek mieszkalny		
11	Gaworzyce	Młyn		2	Młyn		
12	Gaworzyce	Budynek poczty		4	Publiczny		
13	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		6	Budynek mieszkalny		
14	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		7	Budynek mieszkalny		
15	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		8	Budynek mieszkalny		
16	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		9	Budynek mieszkalny		
17	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		15	Budynek mieszkalny		
18	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		24	Budynek mieszkalny		
19	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		25	Budynek mieszkalny		
20	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		41	Budynek mieszkalny		
21	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		50	Budynek mieszkalny		
22	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		54	Budynek mieszkalny		
23	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		61	Budynek mieszkalny		
24	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		65	Budynek mieszkalny		
25	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		69	Budynek mieszkalny		
26	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		71	Budynek mieszkalny		
27	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		72	Budynek mieszkalny		
28	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		76	Budynek mieszkalny		
29	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		86	Budynek mieszkalny		
30	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		93	Budynek mieszkalny		
31	Gaworzyce	Budynek mieszkalno - gospodarczy		110	Budynek mieszkalno - gospodarczy		
32	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		135	Budynek mieszkalny		
33	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		139	Budynek mieszkalny		
34	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		151	Budynek mieszkalny		
35	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		154	Budynek mieszkalny		
36	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		161	Budynek mieszkalny		
37	Gaworzyce	Budynek mieszkalno - gospodarczy		169	Budynek mieszkalno - gospodarczy		

38	Gaworzyce	Budynek mieszkalno - gospodarczy		180	Budynek mieszkalno - gospodarczy		
39	Gaworzyce	Budynek mieszkalno - gospodarczy		183	Budynek mieszkalno - gospodarczy		
40	Gaworzyce	Dworzec PKP		184	Dworzec		
41	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		189	Budynek mieszkalny		
42	Gaworzyce	Budynek willowy, ob.. przedszkole		191	Publiczny		
43	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		194	Budynek mieszkalny		
44	Gaworzyce	Budynek mieszkalny		197	Budynek mieszkalny		

3. **Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:**

1) należy zachować bryłę obiektu, kształt i geometrię dachu oraz historyczny rodzaj pokrycia dachowego;

2) należy zachować formę, dyspozycję i artykulację elewacji oraz detale architektoniczne, a w miejscu zniszczonych dążyć do ich odtworzenia;

3) wyklucza się ocieplanie styropianem elewacji z zachowaną oryginalną dekoracją lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji np. budynki ceglane;

4) należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, w przypadku zachowanej ozdobnej, drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej należy stolarkę zachować lub odtworzyć, dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów, zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy wewnątrz szyb, nakazuje się stosowanie historycznej, jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku;

5) wskazuje się stosowanie monochromatycznej kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości;

6) należy stosować tradycyjne materiały budowlane, zakazuje się stosowania na elewacjach budynków okładzin i paneli typu „siding", okładzin z płytek kamiennych i ceramicznych oraz okładzin drewnianych i drewnopodobnych;

7) zakazuje się umieszczania na elewacjach frontowych budynków elementów technicznego wyposażenia budynków, czyli klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, oraz reklam niezwiązanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością;

8) w odniesieniu do obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków stosuje się przepisy odrębne.

4. **W zakresie zabytków archeologicznych ustala się:**

1) wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej "OW", ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem. Dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w obszarze planu występują stanowiska archeologiczne nr: AZP 34/21/68-17, AZP 8/4/68-18; AZP 15/2/68-17; AZP 16/3/68-17; AZP 14/1/68-17;

3) ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w granicach stref, zgodnie z rysunkiem planu;

4) nakaz uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

5. **W zakresie dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.**

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym obszaru objętego planem.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1. **Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: U1, U2, U3, U4 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;

3) lokalizację:

a) usług nieuciążliwych w tym usług bezpieczeństwa publicznego na terenie U1,

b) urządzeń budowlanych;

4) dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką karpiówką matową w kolorze ceglastym lub zbliżonym odcieniu czerwieni, o kącie nachylenia 40-45°;

5) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

6) stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak np. tynk, cegła klinkierowa;

7) elewacje budynków w odcieniach naturalnych;

8) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;

9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,0;

10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

11) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej wieży telefonii komórkowej, zlokalizowanej na terenie U4.

2. **Dla terenów usług handlu oznaczonych na rysunku planu symbolami UH1, UH2, UH3 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa handlowo/usługowa;

2) lokalizację:

c) usług nieuciążliwych,

d) urządzeń budowlanych;

3) dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką karpiówką matową w kolorze ceglastym lub zbliżonym odcieniu czerwieni, o kącie nachylenia 40-45°;

4) dopuszczenie dachów płaskich oraz jednospadowych na istniejących budynkach;

5) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

6) stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak np. tynk, cegła klinkierowa;

7) elewacje budynków w odcieniach naturalnych;

8) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;

9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,0;

10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

11) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 30 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Dla terenu usług edukacji oznaczonego na rysunku planu symbolem UE1 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług oświaty;

2) lokalizację urządzeń budowlanych;

3) dopuszczenie:

a) lokalizacji obiektów towarzyszących, w tym obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych,

b) obiektów małej architektury;

4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 20 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

5) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kątach nachylenia od 20 do 45°, kryte dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą;

6) dopuszcza się dachy płaskie;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 3,5;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20 % działki budowlanej;

9) ustala się minimum 8 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Dla terenów usług kultu religijnego oznaczonych na rysunku planu symbolami UR1, UR2 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sakralnych;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych;

3) zachowanie istniejącej geometrii dachów;

4) zachowanie istniejącej maksymalnej wysokości zabudowy;

5) zakaz lokalizacji nowych budynków;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,8;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30%.

5. **Dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem UB1 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług bezpieczeństwa publicznego;

2) lokalizację:

a) urządzeń budowlanych;

3) dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką karpiówką matową w kolorze ceglastym lub zbliżonym odcieniu czerwieni, o kącie nachylenia 40-45°;

4) dopuszczenie dachów płaskich oraz jednospadowych na istniejących budynkach;

5) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

6) stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak np. tynk, cegła klinkierowa;

7) elewacje budynków w odcieniach naturalnych;

8) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;

9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,7 do 2,1;

10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10 % powierzchni działki budowlanej;

11) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) dopuszcza się korzystanie z ogólnodostępnych istniejących miejsc parkingowych na terenie KDZ1.

6. **Dla terenu usług biurowych i administracji, kultury i rozrywki, oznaczonego na rysunku planu symbolem UA/UK1 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: administracja biurowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: kultura i rozrywka;

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych;

4) zachowanie istniejącej geometrii dachów;

5) zachowanie istniejącej maksymalnej wysokości zabudowy;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,8 do 2,0;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60%;

8) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się korzystanie z ogólnodostępnych istniejących miejsc parkingowych na terenie ZP1.

7. **Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW/U1, MW/U2, MW/U3, MW/U4, MW/U5, MW/U6, MW/U7, MW/U8, MW/U9, MW/U10 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwa działalność usługowa;

3) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych,

b) urządzeń budowlanych;

4) dopuszczenie:

a) lokalizacji usług nieuciążliwych realizowanych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) realizację budynków garażowych zintegrowanych lub wolno stojących;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych nie większą niż 18,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

b) dla budynków garażowych nie większą niż 4,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

6) dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20 do 45°;

7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/U3, MW/U4, MW/U5, MWU6, MW/U7, MW/U10 dopuszczalne są tylko dachy dwuspadowe i wielospadowe;

8) na terenie oznaczonym w planie symbolem MW/U7 oraz na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U27, MN/U35, MN/U1, obowiązuje nakaz zachowywania, pielęgnowania o odtwarzania

historycznej zieleni, oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy poza lokalizacją istniejących i historycznych budynków;

9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 2,0;

10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % działki budowlanej;

11) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1,5 stanowiska na każdy lokal mieszkalny wliczając to miejsca garażowe oraz minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26, MN/U27, MN/U28, MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, MN/U44, MN/U45, MN/U46, MN/U47, MN/U48, MN/U49, MN/U50 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca i bliźniacza; zabudowa usługowa w zakresie kultury oraz sportowo-rekreacyjna na terenie MN/U32, oraz usług ochrony zdrowia na terenie MN/U6;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwa działalność usługowa;

3) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych, przy czym w budynku mieszkalno - usługowym powierzchnia lokalu usługowego nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku,

b) urządzeń budowlanych;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych nie większą niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

b) dla budynków gospodarczo - garażowych nie większą niż 6,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

c) pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m;

5) dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką karpiówką matową w kolorze ceglastym lub zbliżonym odcieniu czerwieni, o kącie nachylenia 40-45°;

6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U27, MN/U35, MN/U1, obowiązuje nakaz zachowywania, pielęgnowania i odtwarzania historycznej zieleni, oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy poza lokalizacją istniejących i historycznych budynków;

7) stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak np. tynk, cegła klinkierowa;

8) elewacje budynków w odcieniach naturalnych;

9) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;

10) dopuszczenie dachów płaskich, na terenach znajdujących się poza strefą układu urbanistycznego miejscowości Gaworzyce, wpisanego do rejestru zabytków, oraz płaskich i jednospadowych na istniejących budynkach;

11) lokalizację głównej kalenicy budynku mieszkalnego równolegle do frontu działki;

12) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,8;

13) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10 % działki budowlanej;

14) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną oraz minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U32 dopuszcza się korzystanie z ogólnodostępnych istniejących miejsc parkingowych na terenie KP2.

9. **Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług związanych z działalnością rolniczą oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM/U1, RM/U2, RM/U3, RM/U4, RM/U5, RM/U6, RM/U7, RM/U8, RM/U9, RM/U10, RM/U11, RM/U12, RM/U13, RM/U14, RM/U15, RM/U16, RM/U17, RM/U18, RM/U19, RM/U20, RM/U21, RM/U22, RM/U23, RM/U24, RM/U25, RM/U26, RM/U27, RM/U28, RM/U29, RM/U30, RM/U31, RM/U32, RM/U33, RM/U34, RM/U35, RM/U36, RM/U37, RM/U38, RM/U39, RM/U40, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwa działalność usługowa;

3) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków usługowych,

c) budynków gospodarczych, garażowych, budynków inwentarskich oraz inwentarsko-składowych,

d) budowli rolniczych,

e) wiat gospodarczych,

f) urządzeń budowlanych;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych nie większą niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

b) budynków gospodarczych, garażowych, budynków inwentarskich oraz inwentarsko-składowych nie większą niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

c) pozostałych obiektów budowlanych – do 20,0 m;

5) dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką karpiówką matową w kolorze ceglastym lub zbliżonym odcieniu czerwieni, o kącie nachylenia 40-45°;

6) stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak np. tynk, cegła klinkierowa;

7) elewacje budynków w odcieniach naturalnych;

8) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;

9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 1,7;

10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % działki budowlanej;

11) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną oraz minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. **Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami: P/U1 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa;

3) lokalizację urządzeń budowlanych;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków gospodarczych i garażowo – gospodarczych,

b) budowli;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych nie większą niż 24 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

a) dla budynków gospodarczych i garażowo – gospodarczych nie większą niż 8,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

b) budowli nie większą niż 50,0 m;

6) dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20 do 45°;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 3,0;

8) dla działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej nie wyznacza się ograniczeń w zakresie minimalnej wielkości oraz jego frontu;

9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 % działki budowlanej;

10) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 80 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej i usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: R1, R2, R3, R4, R5 ustala się:**

1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania – tereny rolnicze;

2) dopuszczenie:

a) wprowadzania zadrzewień śródpolnych,

b) lokalizacji urządzeń wodnych,

c) realizację dojść i dojazdów.

12. **Dla terenów wód powierzchniowych płynących, oznaczonych na rysunku planu symbolami WP1, WP2, WP3, WP4, WP5, WP6, WP7, WP8 ustala się:**

1) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń wodnych, w tym pomostów i przystani wodnych,

b) urządzeń melioracyjnych,

c) obiektów mostowych.

13. **Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZL1, ZL2 ustala się:**

1) zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu;

2) dopuszczenie realizacji ścieżek spacerowych o przepuszczalnej nawierzchni;

3) zakaz zabudowy.

14. **Dla terenu planowanych zalesień oznaczonego na rysunku planu symbolem: PZL1 ustala się:**

1) realizacje nowych nasadzeń drzew lub krzewów;

2) dopuszczenie realizacji ścieżek spacerowych o przepuszczalnej nawierzchni;

3) zakaz zabudowy.

15. **Dla terenu zieleni parkowej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP1 ustala się:**

1) zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu w formie zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;

3) dopuszcza się realizacje miejsc postojowych;

4) zakaz lokalizacji zabudowy;

5) nakaz zachowywania, pielęgnowania i odtwarzania dendroflory, oraz utrzymywania historycznego układu kompozycyjnego.

16. **Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZI1, ZI2, ZI3 ustala się:**

1) realizację nowych nasadzeń drzew i krzewów;

2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90 % działki budowlanej;

a) realizację ścieżek pieszo – rowerowych,

b) realizację obiektów małej architektury,

c) realizację dojść i dojazdów;

3) zakaz lokalizacji zabudowy.

17. **Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC1 ustala się:**

1) przeznaczenie terenu – cmentarz;

2) zachowanie istniejących obiektów budowlanych;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40 % działki budowlanej;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów budowlanych związanych z obsługą cmentarza, obiektów małej architektury,

b) ciągu zieleni wzdłuż ogrodzenia cmentarza;

5) nakaz zachowywania, pielęgnowania i odtwarzania zakomponowanej zieleni wysokiej, zachowania miejsc pochówku, zabezpieczenia elementów kamieniarskich i zachowania historycznych murów, ogrodzeń;

6) zakaz lokalizacji zabudowy.

18. **Dla terenów zaopatrzenia w wodę oznaczonych na rysunku planu symbolem EW1, EW2 ustala się:**

1) zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu;

2) dopuszczenie:

a) lokalizacji urządzeń wodnych,

b) rozbudowę istniejących budynków oraz budowli;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40 % działki budowlanej.

19. **Dla terenów parkingu, oznaczonych na rysunku planu symbolami KP1, KP2 ustala się:**

1) przeznaczenie terenów – parkingi samochodowe;

2) rodzaj nawierzchni:

a) utwardzonej lub nieutwardzonej;

3) dopuszczenie pasów zieleni izolacyjnej o wysokości nie przekraczającej 1,5 m na terenie KP1.

20. **Dla terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami TK1, TK2, TK3 ustala się:**

1) utrzymanie istniejących granic pasa kolejowego;

2) zachowanie terenu zamkniętego;

3) dopuszczenie elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

21. **Dla terenów dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ1, KDZ2, KDZ3 ustala się:**

1) utrzymanie istniejących granic pasa drogowego;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi, w szczególnych przypadkach poza jezdnią lub w obrębie jezdni wyłącznie w formie przejścia poprzecznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się podział geodezyjny terenu dogi klasy zbiorczej KDZ1 oraz wyznaczenie w pasie drogowym zieleni urządzonej;

4) zakazuje się w pasie drogowym:

a) lokalizacji parkingów.

22. **Dla terenów dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9, KDL10, KDL11, KDL12 ustala się:**

1) utrzymanie istniejących granic pasa drogowego;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi, w szczególnych przypadkach poza jezdnią lub w obrębie jezdni wyłącznie w formie przejścia poprzecznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizację parkingów.

23. **Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDD24 ustala się:**

1) lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;

2) usytuowanie co najmniej jednostronnego chodnika;

3) dopuszczenie:

a) usytuowania ścieżek rowerowych;

b) lokalizacji miejsc postojowych.

24. **Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KW1, KW2, KW3, KW4, KW5, KW6, KW7, KW8, KW9, KW10, KW11, KW12, KW13, KW14, KW15, KW16, KW17, KW18, KW19, KW20, KW21, KW22, KW23, KW24, KW25, KW26 ustala się:**

1) lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;

2) usytuowanie co najmniej jednostronnego chodnika;

3) dopuszczenie:

a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni z zastrzeżeniem pkt 2,

b) usytuowania ścieżek rowerowych,

c) lokalizacji miejsc postojowych.

25. **Dla terenu ciągu pieszo – rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX1, ustala się:**

1) lokalizację ciągów pieszo – rowerowych zgodnie z rysunkiem planu;

2) realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych;

3) realizację nawierzchni utwardzonej;

4) dopuszczenie nawierzchni przepuszczalnej.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;

2) minimalne powierzchnie działek:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN/U: 400 m²,

b) na terenach oznaczonych symbolem RM/U: 1500 m²,

c) na terenach oznaczonych symbolem MW/U: 1000 m²,

d) na terenach oznaczonych symbolem P/U: 2000 m²,

e) na terenach oznaczonych symbolem U: 300 m²,

f) na terenach oznaczonych symbolem UH 300 m²,

g) na terenie oznaczonym symbolem UB: 300 m²;

3) minimalne szerokości frontów działek:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN/U: 18 m,

b) na terenach oznaczonych symbolem RM/U: 25 m,

c) na terenach oznaczonych symbolem MW/U: 25 m,

d) na terenach oznaczonych symbolem P/U: 40 m,

e) na terenach oznaczonych symbolem U: 25 m,

f) na terenach oznaczonych symbolem UH 25 m,

g) na terenie oznaczonym symbolem UB: 20 m;

4) dla działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej nie wyznacza się ograniczeń w zakresie minimalnej wielkości oraz jego frontu.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze;

2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych z produkcją, przechowywaniem artykułów żywności oraz zakładów żywienia zbiorowego w 50-metrowej strefie ochronnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) pasy wolne od zabudowy wzdłuż linii napowietrznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 10 m, a dla linii niskiego napięcia 0,4 kV – 3,0 m, licząc od skrajnego przewodu linii napowietrznej w których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień.

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

1. w zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez drogi publiczne, zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-rowerowe, przy czym dostępność do dróg należy zapewnić w oparciu o warunki określone przez zarządcę dróg na podstawie przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;

2. ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. ustala się odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. ustala się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. ustala się zapewnienie zapewnienia dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;

8. ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych systemów grzewczych, z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu LNG, LPG, oraz odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.

§ 14. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Określa się stawkę procentową na podstawie której pobiera się opłatę o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: *dla terenów publicznych oraz dróg – 1%, dla pozostałych terenów – 30 %.*

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gaworzyce

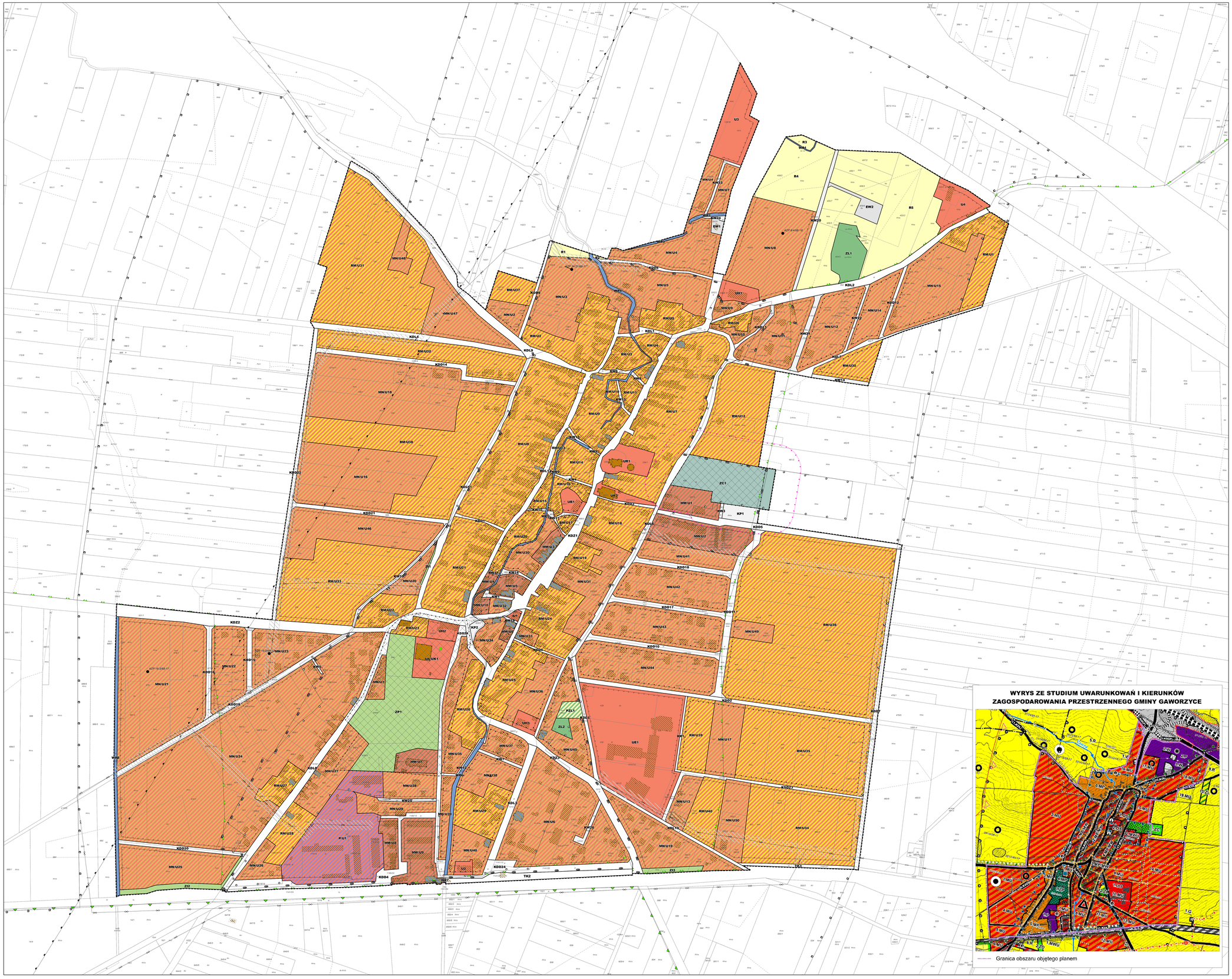
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Edward Białek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GAWORZYCE
DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO GAWORZYCE

Załącznik nr 1
do Uchwały nr LVIII/385/2023
Rady Gminy Gaworzyce
z dnia 06.02.2023 r.

URBIPLAN
MARCIN ENGLERT



LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Budynek
- np. 10/1 — Granica działek ewidencyjnych wraz z numerem
- Granica użytków gruntowych wraz z oznaczeniem wg EGiB

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- Pomnik przyrody
- Granica otuliny Przemkowskiego Parku Krajobrazowego
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu - Wzgórza Dalkowskie
- Granica Korytarza Ekologicznego - Ziemia Lubuska

ŚRODOWISKO KULTUROWE

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Zasięg obszaru wpisanego do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do ewidencji zabytków
- Stanowisko archeologiczne o powierzchni do 0,5 ha wpisane do ewidencji zabytków
- Stanowisko archeologiczne o nieokreślonej powierzchni wpisane do ewidencji zabytków
- Granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
- Granica strefy "U" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi oraz strefy "OW" ochrony archeologicznej
- Granica strefy "K" ochrony krajobrazu
- Granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza - tereny wyłączone z zabudowy mieszkaniowej

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym

FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

U	Teren zabudowy usługowej
UH	Teren usług handlu
UE	Teren usług edukacji
UR	Teren usług kultu religijnego
UB	Teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
UA/UK	Teren usług biurowych i administracji, kultury i rozrywki
MW/U	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
MN/U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
RM/U	Teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług
P/U	Teren zabudowy produkcyjno-usługowej
R	Teren rolniczy
WP	Teren wód powierzchniowych płynących
ZL	Teren lasu
PZL	Teren planowanych zalesień
ZP	Teren zieleni parkowej
ZI	Teren zieleni izolacyjnej
ZC	Teren cmentarzy
EW	Teren dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę
KP	Teren parkingu
TK	Teren komunikacji kolejowej
KDZ	Teren dróg klasy zbiorczej
KDL	Teren dróg klasy lokalnej
KDD	Teren dróg klasy dojazdowej
KW	Teren dróg wewnętrznych
KX	Teren komunikacji pieszo-rowerowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GAWORZYCE

Granica obszaru objętego planem

Opracowano na podstawie materiałów wydanych przez Starostę Polkowickiego, nr licencji: DG.GIK.6642.1.1044.2022.

Układ odniesienia opracowania: PUWG 2000 strefa 5

RYSUNEK W SKALI 1 : 2 000

0 50 100 200 300 400 m

N

S

Załącznik nr 2 do uchwały nr LVIII/385/2023
Rady Gminy Gaworzyce
z dnia 6 lutego 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Gaworzyce w sprawie wniesionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 01.12.2022 r. do 22.12.2022 r. i terminem wnoszenia uwag do dnia 10.01.2023 r..

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185,2747) Rada Gminy Gaworzyce rozstrzyga, co następuje:

1) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej wniesionej w dniu 14.12.2022 r., dotyczącej działki ewidencyjnej nr 142/2, dotyczącej zmiany zapisów mpzp, ze względu na położenie obszaru poza granicami mpzp.
2) Uwzględnia się uwagę osoby fizycznej wniesioną w dniu 15.12.2022 r., dotyczącej działki ewidencyjnej nr 204, dotyczącej zmiany zapisów mpzp.
3) Uwzględnia się uwagę osoby fizycznej wniesioną w dniu 19.12.2022 r., dotyczącej działki ewidencyjnej nr 207/3, dotyczącej zmiany zapisów mpzp.
4) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej wniesionej w dniu 02.01.2023 r., dotyczącej działki ewidencyjnej nr 440, dotyczącej zmiany zapisów mpzp, ze względu na położenie obszaru na terenach gruntów klas bonitacyjnych RIIIa, RIIIb.
5) Uwzględnia się uwagę osoby fizycznej wniesioną w dniu 09.01.2023 r., dotyczącej działki ewidencyjnej nr 205/1, dotyczącej zmiany zapisów mpzp.
6) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej wniesionej w dniu 10.01.2023 r., dotyczącej działki ewidencyjnej nr 443, dotyczącej zmiany zapisów mpzp, ze względu na położenie obszaru na terenach gruntów klas bonitacyjnych RIIIa, RIIIb.
7) Uwzględnia się uwagę osoby fizycznej wniesioną w dniu 10.01.2023 r., dotyczącej działki ewidencyjnej nr 150/1, dotyczącej zmiany zapisów mpzp.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LVIII/385/2023
Rady Gminy Gaworzyce
z dnia 6 lutego 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GAWORZYCE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) Rada Gminy Gaworzyce określa następujący sposoby realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) zadania własne gminy.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: wydatki z budżetu gminy, współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych, oraz udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/385/2023 Rady Gminy Gaworzyce z dnia 6 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR NK-N.4131.27.1.2023.AA2

Wrocław, 6 marca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40),

stwierdzam nieważność

§ 7. ust. 4 pkt 4, § 9 ust. 9 pkt 2, §11 pkt 2 lit. b, § 11 pkt 3 lit. b, § 12 pkt 1 uchwały nr LVIII/385/2023 Rady Gminy Gaworzyce z dnia 6 lutego 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Gaworzyce.

Uzasadnienie

Rada Gminy Gaworzyce na sesji w dniu 6 lutego 2023 r. podjęła uchwałę nr LVIII/385/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Gaworzyce, zwaną dalej „uchwałą".

Przedmiotowa uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru w dniu 8 lutego 2023 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie:

- **§ 7 ust. 4 pkt 4 uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), § 4 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 2, art. 31 ust. 1a oraz art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) oraz art. 39 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351), polegającym na przekroczeniu upoważnienia ustawowego do określenia zasad sporządzania planu miejscowego w zakresie ochrony zabytków oraz modyfikacji przepisów ustawowych;**
- **§ 9 ust. 9 pkt 2 uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) – polegającym na ustaleniu na terenach obejmujących grunty rolne podlegające ochronie nieuciążliwej działalności usługowej – jako przeznaczenia uzupełniającego;**
- **§ 11 pkt 2 lit. b oraz § 11 pkt 3 lit. b uchwały z istotnym naruszeniem art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) polegającym na wprowadzeniu w uchwale szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem RM/U, w sytuacji gdy przepisy dotyczące scalania i podziału nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne;**
- **§ 12 pkt 1 został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 87 ust. 3 i ust. 4 i art. 87^1 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1325 ze zm.) polegającym na przekroczeniu zakresu upoważnienia w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz modyfikacji przepisów ustawowych.**

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego treścią, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub

planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, pozwala stwierdzić, że Rada Gminy Gaworzyce, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

Zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą całego aktu obejmującego część graficzną i tekstową, zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Zawartość planu miejscowego określa art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardy oraz sposób dokumentowania prac planistycznych) określa art. 16 ust. 1 ustawy oraz wydane, na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ust. 2 tego artykułu, rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Organ nadzoru zwraca jednak uwagę, że w analizowanym przypadku zastosowanie znajdzie poprzednio obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) – zwane dalej rozporządzeniem. Zgodnie bowiem z §12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta przez Radę Gminy Gaworzyce w dniu 20 kwietnia 2020 r.

I

W § 7 uchwały przyjęto normy mające stanowić realizację wymogów wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jednym z obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Przepis § 4 pkt 4 rozporządzenia stanowi, że ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Przytoczone powyżej regulacje wyznaczają granice upoważnienia ustawowego dla organu stanowiącego gminy do określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego regulacji w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Adresat upoważnienia nie może zatem wykraczać poza dopuszczalny zakres przyznanej mu kompetencji.

W kwestionowanym przepisie § 7 ust. 4 pkt 4 uchwały wskazano, że w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się – w zakresie zabytków archeologicznych – nakaz uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

Stwierdzić należy, że w zakresie wskazanym w art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mieści się uprawnienie rady gminy do nakładania na właścicieli terenów – w uchwale będącej aktem prawa miejscowego – ściśle określonych obowiązków polegających na uzyskaniu pozwolenia na badania archeologiczne w określonym momencie procesu inwestorskiego. Organ stanowiący gminy nie ma w ogóle kompetencji do kreowania obowiązku uzyskiwania jakichkolwiek pozwoleń związanych z zagospodarowaniem terenów z jakimkolwiek organem. Wynika to zarówno z braku możliwości nałożenia na właściciela obowiązku uzyskiwania pozwoleń (który musi zawsze wynikać z ustawy), jak i braku możliwości nakładania na inne organy administracji publicznej obowiązku ich udzielania, gdyż także kompetencje organów administracji publicznej wynikają wyłącznie z ustaw.

Zasady prowadzenia robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru reguluje ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawa Prawo budowlane, która reguluje również zasady prowadzenia robót budowlanych przy obiektach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Przepis art. 39 ustawy Prawo budowlane stanowi, iż prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na

prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, natomiast w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wydanie pozwolenia na budowę wymaga – od organu administracji architektoniczno-budowlanej – uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Z kolei przepis art. 31 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, że osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:1) roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo

2) roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego – jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków, przy czym – zgodnie z przepisem art. 31 ust. 2 – zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

Jak wynika z powyższego – kwestie dotyczące pozwoleń na budowę oraz pozwoleń na badania archeologiczne – zostały uregulowane w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz w ustawie Prawo budowlane i ani z przepisów tych ustaw, ani też z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z jej art. 15 ust. 2 pkt 4, nie można domniemywać kompetencji rady gminy do regulowania tych kwestii w drodze uchwały.

Organ stanowiący gminy posiada kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Podstawę prawną takiego działania stanowi m.in. art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Niemniej jednak realizacja wskazanej normy kompetencyjnej nie może naruszać – w tym również modyfikować – regulacji prawnych zawartych w aktach powszechnie obowiązującego prawa rangi ustawowej. Zastosowana w uchwale koncepcja realizacji jednego z obligatoryjnych elementów planu miejscowego narusza zatem zasadę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającą z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy, w związku z § 4 pkt 4 rozporządzenia, a także regulowaną w art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W związku z powyższym postanowienie § 7 ust. 4 uchwały – jako przekraczające zakres upoważnienia z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jako modyfikujące przepisy art. 39 ustawy Prawo budowlane oraz art. 31 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – należy uznać za podjęte z istotnym naruszeniem prawa.

II

Mocą przedmiotowej uchwały, Rada Gminy Gaworzyce, dokonała szczegółowych ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od RM/U1 – do RM/U40. W § 9 ust. 9 pkt 1 uchwały Rada Gminy ustaliła w przeznaczeniu podstawowym zabudowę zagrodową, a w przeznaczeniu uzupełniającym ww. terenów – w § 9 ust. 9 pkt 2 uchwały – ustalono nieuciążliwą działalność usługową. Z załącznika graficznego do uchwały wynika, że część tych terenów położona jest na gruntach rolnych, które podlegają ochronie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 1 tej ustawy przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi, że przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a, który stanowi, że nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki: 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy; 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846); 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od

drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1693, 1768 i 1783); 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Z dokumentacji planistycznej przedłożonej organowi nadzoru w toku postępowania nadzorczego wynika, że dla gruntów rolnych klas III, dla których w planie – w § 9 ust. 9 pkt 2 – przewidziano w przeznaczeniu uzupełniającym nieuciążliwą działalność usługową – nie uzyskano decyzji właściwego organu dotyczącej wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i z tego powodu dla terenów położonych na tych gruntach – ustalono zabudowę zagrodową. W dokumentacji brak również informacji o spełnieniu przesłanek z art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Organ nadzoru wskazuje, że dopuszczalne jest określenie w planie miejscowym przeznaczenia terenów, które umożliwia realizację na tym samym terenie zadań o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, i organ planistyczny ma kompetencję do samodzielnego i zgodnego z interesem publicznym ustalania przeznaczenia terenów, kierując się np. specyfiką terenu czy preferencjami lokalnej społeczności, ale powinno to być zgodne z przepisami ustawowymi. Wskazać należy, że na terenach położonych na gruntach rolnych podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych możliwe jest – bez uzyskania zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej – ustalenie zabudowy zagrodowej, natomiast ustalenia w zakresie działalności usługowej podlegają ograniczeniu wyłącznie do działalności związanej z produkcja rolną.

Tymczasem na terenach RM/U1-RM/U40 dopuszczono – co do zasady - jakąkolwiek nieuciążliwą działalność usługową. Tego rodzaju ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu należy uznać za niedopuszczalne z uwagi na dopuszczeniu przeznaczenia o charakterze nierolniczym na terenach, na których dopuszczalne jest wyłącznie przeznaczenie rolnicze. Zdaniem organu nadzoru taki sposób ustalenia przeznaczenia terenów wprost narusza zasady sporządzania planu, co stanowi istotne naruszenie prawa.

Biorąc pod uwagę wskazane naruszenie – zasadne i celowe jest stwierdzenie nieważności § 9 ust. 9 pkt 2 uchwały z uwagi na istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III

W § 11 uchwały Rada Gminy Gaworzyce określiła szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. W punktach 2 i 3 wprowadzono ustalenia dotyczące powierzchni działek oraz szerokości frontów działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U, RM/U, MW/U, P/U, U, UH, UB. W przepisie § 9 ust. 9 pkt 1 uchwały ustalono, że przeznaczenie podstawowe terenów o symbolu RM/U to zabudowa zagrodowa. Należy zauważyć, że w przepisie art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulującym zasady przeprowadzania procedury scalania i podziału jednoznacznie wskazano, że przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. W konsekwencji na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolnicze bądź leśne, zasad takich ustalać nie można (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 10 października 2017 r., sygn. akt II SA/Wr 455/17). Mając zatem na uwadze powyższy przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami należy stwierdzić, że uchwałą nr LVIII/385/2023 Rada Gminy Gaworzyce dokonała ustaleń w zakresie scalania i podziału m.in. dla terenów zabudowy zagrodowej, które stanowią tereny rolne, naruszając tym samym przepis art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto należy wskazać, że problematykę scalenia i podziału nieruchomości rolnych i leśnych regulują przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 22 października 2019 r. (sygn. akt II SA/Wr 427/19) „W art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazano, że przepisy rozdziału 2 działu III tej ustawy (regulującego sprawy scalania i podziału nieruchomości) stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. W konsekwencji na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolnicze bądź leśne, zasad takich ustalać nie można. Skoro zatem w przywołanym art. 101 ust. 2 u.g.n. wykluczono wprost pewną kategorię terenów, tj. rolnych i leśnych, niemożliwe jest, aby gminny prawodawca w podjętej uchwale, m.in. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wypowiedział się o zasadach scalania i podziału także dla tych nieruchomości. W takim przypadku nie jest dopuszczalny jakikolwiek "luz interpretacyjny", który mógłby prowadzić do dopuszczenia uregulowania mocą uchwały zasad scalania i podziału takiej kategorii terenów, która została wykluczona obowiązującym przepisem rangi ustawy”.

Biorąc pod uwagę wskazane naruszenie – zasadne i celowe jest stwierdzenie nieważności §11 pkt 2 lit. b oraz § 11 pkt 3 lit. b uchwały z uwagi na istotne naruszenie art. 101 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

IV

W przepisie § 12 pkt 1 uchwały Rada Gminy Gaworzyce postanowiła, iż w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze. Wskazać należy, że kwestia lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze zakres została uregulowana w ustawie Prawo lotnicze oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym (Dz. U. z 2021 r. poz. 264).

Po pierwsze – przepis art. 87 ust. 3 ustawy Prawo lotnicze stanowi, że zgodę na powstanie obiektu stałego o charakterze trwałym, którego wysokość przekracza wysokość wyznaczoną przez powierzchnie ograniczające przeszkody, udziela, w drodze decyzji administracyjnej:

1) Prezes Urzędu - w przypadku lotniska wpisanego do rejestru lotnisk cywilnych,

2) Minister Obrony Narodowej - w przypadku lotniska wpisanego wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych,

3) minister właściwy do spraw wewnętrznych - w przypadku lotniska wpisanego wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego

- jeżeli uzna – po zasięgnięciu opinii odpowiednio zarządzającego lotniskiem albo jednostki organizacyjnej zarządzającej lotniskiem wpisanym wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych albo wpisanym wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego i instytucji zapewniającej służbę ruchu lotniczego, o ile taka służba funkcjonuje na lotnisku – że obiekt ten nie stanowi niedopuszczalnego zagrożenia dla ruchu statków powietrznych oraz zostaną spełnione warunki określone w przepisach wydanych na podstawie art. 92 ust.2.

Po drugie – przepis art. 87 ust. 4 ustawy Prawo lotnicze dopuszcza powstanie obiektu stałego o charakterze czasowym lub obiektu ruchomego przekraczającego wysokość wyznaczoną przez powierzchnie ograniczające przeszkody, jeżeli zostaną spełnione warunki określone w przepisach wydanych na podstawie 92 ust. 2 oraz lokalizacja obiektu zostanie uzgodniona odpowiednio z zarządzającym lotniskiem albo jednostką organizacyjną zarządzającą lotniskiem wpisanym wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych albo wpisanym wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego oraz z instytucją zapewniającą służbę ruchu lotniczego – o ile taka służba funkcjonuje na lotnisku. Natomiast sposób i warunki uznawania za przeszkody lotnicze obiektów, o których mowa w art. 87^1 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo lotnicze, sposób i warunki udzielania zgody, o której mowa w art. 87 ust. 3 ustawy Prawo lotnicze oraz warunki powstawania obiektów, o których mowa w art. 87 ust. 4 tej ustawy, a także sposób i terminy zgłaszania przeszkód lotniczych oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym określone zostały w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym (Dz. U. z 2021 r. poz. 264).

Po trzecie – to przepis art. 87^1 ust. 1 ustawy Prawo lotnicze określa, jakie obiekty stanowią przeszkody lotnicze, a mianowicie: 1) wyższe niż wysokości określone przez wyznaczone powierzchnie ograniczające przeszkody; 2) o wysokości od 100 m powyżej poziomu otaczającego terenu lub wody, zlokalizowane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz na obszarze wyłącznej strefy ekonomicznej Rzeczypospolitej Polskiej; 3) występujące w pasie drogi startowej bez względu na ich wysokość; 4) inne niż obiekty, o których mowa w pkt 1-3, które zostały uznane przez Prezesa Urzędu, Ministra Obrony Narodowej albo ministra właściwego do spraw wewnętrznych za przeszkodę lotniczą ze względu na potencjalne zagrożenie dla ruchu statków powietrznych. Natomiast przepis art. 87^1 ust. 2 ustawy Prawo lotnicze określa, że uznawanie przez organy, wskazane w art. 87^1 ust. 1 tej ustawy, obiektów za przeszkody lotnicze następuje w drodze decyzji administracyjnej w trybie określonym tym przepisem prawa. Przepis rangi ustawy definiuje wprost w art. 87^1 ust. 1 pkt 1-3 ustawy Prawo lotnicze przeszkodę lotniczą oraz określa organy, tryb i formę uznawania innych obiektów za przeszkody lotnicze, co wynika z art. 87^1 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 tej ustawy.

W świetle wskazanych przepisów stwierdzić należy, że po pierwsze – brak jest podstaw prawnych dla Rady Gminy Gaworzyce do stanowienia w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarówno o nałożeniu nakazu uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych, jak i określania ich wysokości decydującej o stanowieniu przeszkody lotnicze, a po drugie – postanowienie § 12 pkt 1 uchwały modyfikuje przepisy ustawy Prawo lotnicze.

W związku z powyższym postanowienie § 12 pkt 1 uchwały – jako przekraczające zakres upoważnienia z art. 15 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jako modyfikujące przepis art. 87^1 ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo lotnicze – należy uznać za podjęte z istotnym naruszeniem prawa.

Na koniec wskazać należy, że regulacja dotycząca zgłaszania do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości 50 m i więcej zawarta została w § 2 ust. 2 nieobowiązującego już rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

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

I Wicewojewoda Dolnośląski

Jarosław Kresa