DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 marca 2021 r.

Poz. 1261

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2021-03-12 12:52:01

UCHWAŁA NR XXIII/178/2021
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTYM STOKU

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Błotnica w gminie Złoty Stok.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XII/95/2019 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 13 grudnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w granicach wsi Błotnica w granicach dz. ewid. nr 188/2 po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok zatwierdzonego uchwałą nr XI/86/2019 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 30 października 2019 r. - Rada Miejska w Złotym Stoku postanawia, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Błotnica w gminie Złoty Stok w granicach działki ewidencyjnej nr 188/2.

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w ustępie 1 niniejszego paragrafu stanowią:

1) niniejsza uchwała;

2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 - do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;

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

4. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:

1) terenów górniczych;

2) obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;

5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

6) krajobrazu priorytetowego;

§ 2. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

1) w tekście niniejszej uchwały;

2) na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:

a) granic obszaru objętego planem miejscowym;

b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

d) przeznaczenia terenu, oznaczonego stosownym symbolem literowym;

3) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt 2 niniejszego paragrafu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnia funkcję informacyjną.

§ 3. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

1) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2) plan miejscowy - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach obrębu wsi Błotnica w granicach dz. ewid. nr 188/2;

3) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) rysunek planu miejscowego - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

5) teren - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu miejscowego oraz oznaczony symbolem literowym na którym obowiązują te same ustalenia planu miejscowego;

6) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego;

7) przeznaczenie dopuszczalne terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt 5;

8) urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się i określa następujące tereny:

1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **„M.U**”

2) teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **„KD”**

3) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **„ZL”**.

4.1. Dla terenu mieszkaniowo-usługowego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna;

3) zasady gospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano na rysunku planu tj. w odległości 5,0 m od granicy drogi powiatowej z uwzględnieniem skarpy terenowej (dz. nr 188/1) i dróg wewnętrznych oraz 10,0 m od granicy drogi dojazdowej (KD).

b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10 m;

c) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem w granicach 25° - 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury;

d) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla lokalnego budownictw lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu;

e) dopuszcza się realizację obiektów usługowych w formie pawilonowej zabudowy rekreacyjnej służącej sezonowym pobytom turystów. Budowa obiektów winna być realizowana na podstawie jednego projektu dostosowanego skalą i wystrojem do otaczającego krajobrazu;

f) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%;

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu MU – 60%;

h) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do terenu MU - 0,1 ÷0,4;

i) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu MU odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- dla zabudowy mieszkalno-usługowej– 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,

j) miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części;

k) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 5 m. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połaci taki jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu.

4.2. Dla terenu komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa do terenu zabudowy oznaczona na rysunku planu symbolem KD,

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,

3) pozostałe parametry drogi rozwiązać zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.3. Dla terenu lasu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń wysoka,

2) należy zachować istniejący wartościowy drzewostan iglasto – liściasty,

3) dopuszcza się realizację przejścia pieszego.

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej – drogą powiatową nr 3193D powiązaną z droga krajową nr 46;

2) na obszarze objętym planem miejscowym dla terenu M.U dopuszcza się wewnętrzną drogę dojazdową o szerokości minimum 3,5 m włączoną do drogi lokalnej bądź powiatowej;

3) podtrzymuje się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie przebiegu drogi lokalnej łączącej drogę powiatową z drogą leśną. fragment tej drogi stanowić będzie główny dojazd do terenu MU.

§ 6. Zasady i ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) z wodociągu wiejskiego, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz budowę nowej dystrybucyjnej sieci wodociągowej wraz z przyłączami;

2) z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych;

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu MU zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania czystości i porządku;

2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

5. Ciepło dla celów bytowych i grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w instalacjach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100kW w tym także mikroinstalację do 50 kW wykorzystujące energię wiatru zgodni z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji dystrybucyjnej sieci gazowej także poprzez tą sieć odpowiednio do potrzeb.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych wraz z przyłączami.

8. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych.

§ 7. Zasady i ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1) obszar objęty planem miejscowym leży poza granicami obszarów chronionych oraz znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo Wodne.

2) należy uwzględnić ustalenia wynikające z Planu Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza Odry/Łaby/Dunaju przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 18 października 2016r. oraz ustalenia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry, przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 18 października 2016r.

3) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

a) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych.

4) należy zapewnić ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

5) na całym obszarze planu miejscowego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe. Wszelki przedmioty, co, do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte, jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości:

1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. W zakresie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w granicach wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M.U), ustala się:

1. minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 m;

2. minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 500 m^2;

3. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90^o z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15 stopni, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów;

4. pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z potrzeb oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 10. Ustalenia końcowe.

1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

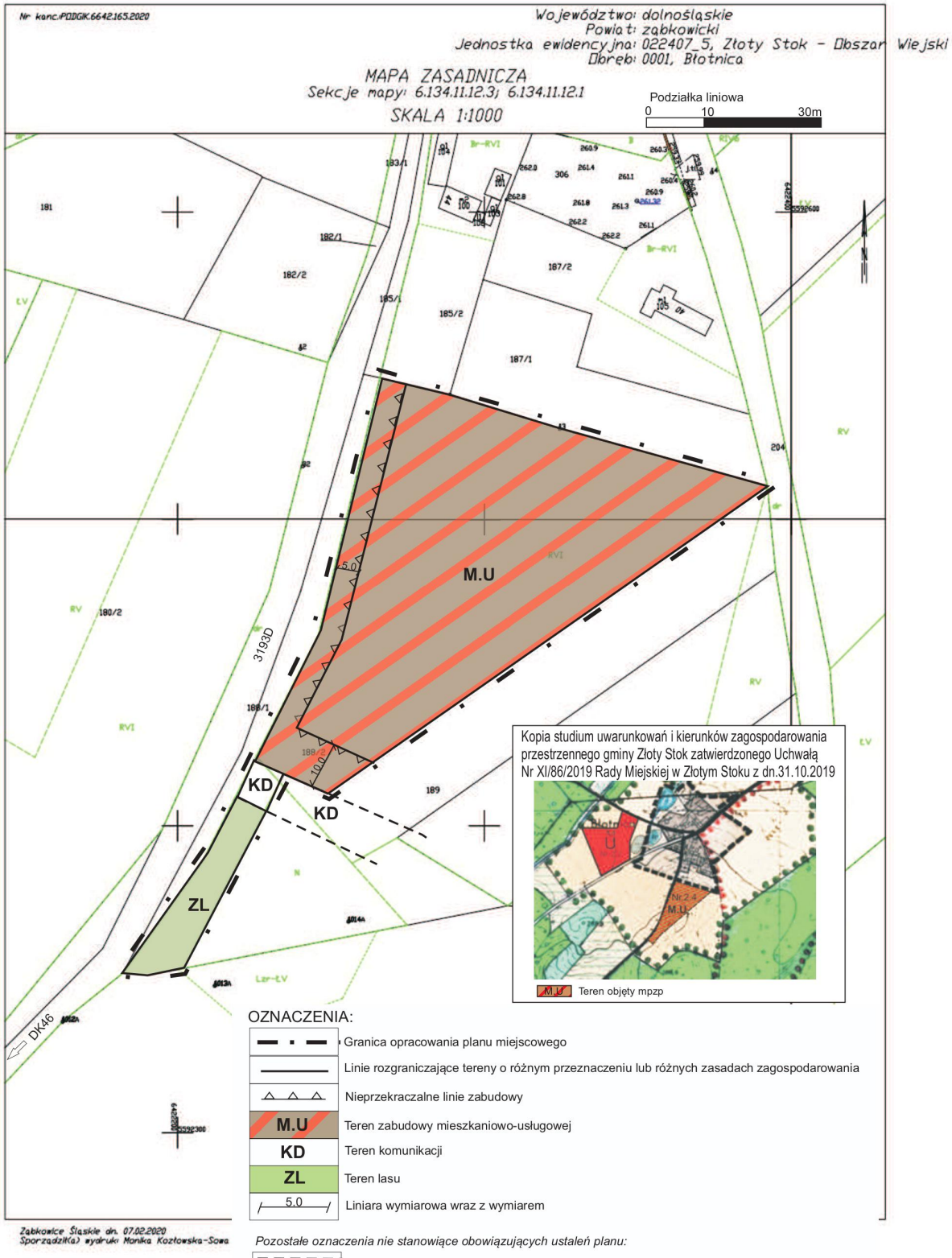
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Złoty Stok.

Przewodnicząca Rady:
Elżbieta Ruszkowska

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku Nr...XXIII/178/2021....z dnia.25 lutego 2021r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI BŁOTNICA GMINA ZŁOTY STOK



Kopia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/86/2019 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dn.31.10.2019

M.U Teren objęty mpzp

OZNACZENIA:

- Granica opracowania planu miejscowego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- M.U — Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- KD — Teren komunikacji
- ZL — Teren lasu
- 5.0 — Liniara wymiarowa wraz z wymiarem

Pozostałe oznaczenia nie stanowiące obowiązujących ustaleń planu:

- KD — Droga lokalna o funkcji dojazdowej

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/178/2021
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 25 lutego 2021 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz.713 z późn. zm.) - Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga, co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie zgłoszono żadnych uwag do proponowanych rozwiązań, czego dowodem jest stosowna tabela zamieszczona w dokumentacji prac planistycznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/178/2021
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 25 lutego 2021 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) – Rada Miejska w Złotym Stoku rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nich zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą w całości finansowane ze środków poza budżetowych.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 kwietnia 2021 r.

Poz. 1651

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2021-04-02 13:17:55

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.165.1.2021.AA2
WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 1 kwietnia 2021 r.

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

stwierdzam nieważność

§ 4 pkt 3 [drugi] lit. g we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MU" oraz § 4 pkt 3 [drugi] lit. h we fragmencie „w odniesieniu do terenu MU" uchwały nr XXIII/178/2021 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 25 lutego 2021 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Błotnica w gminie Złoty Stok.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Złotym Stoku, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), dalej także jako: „ustawa", w związku z uchwałą nr XII/95/2019 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 13 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w granicach wsi Błotnica w granicach dz. ewid. Nr 188/2 – na sesji w dniu 25 lutego 2021 r. podjęła uchwałę Nr XXIII/178/2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Błotnica w gminie Złoty Stok, dalej jako: „uchwała".

Przedmiotowa uchwała, wraz z dokumentacją prac planistycznych, wpłynęła do organu nadzoru w dniu 5 marca 2021 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, że jej § 4 pkt 3 [drugi] lit. g we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MU" oraz " i § 4 pkt 3 [drugi] lit. h we fragmencie „w odniesieniu do terenu MU" zostały podjęte z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, polegającym na ustaleniu minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika intensywności zabudowy – jako wskaźników mierzonych w odniesieniu do powierzchni terenu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, rada gminy posiada uprawnienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Treść podjętej uchwały determinuje art. 15 ust. 2-4 ustawy, w którym wskazany został zakres przedmiotowy planu miejscowego, zaś procedurę stanowienia art. 17-19 ustawy, w których określono kolejne czynności prowadzące do przygotowania dokumentu podlegającego uchwaleniu przez organ stanowiący gminy. Unormowania te stanowią również podstawę – dokonywanej zgodnie z art. 28 ustawy – weryfikacji zgodności uchwały z prawem. Jeżeli bowiem plan miejscowy został sporządzony z istotnym naruszeniem zasad jego sporządzania, to uchwała organu stanowiącego gminy jest nieważna w całości lub części. Nieważność taką powoduje również istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego, a zatem przepisów zawartych art. 17-19 ustawy, a także naruszenie art. 20 ustawy, w zakresie w jakim zobowiązuje on do uchwalenia planu po weryfikacji, że nie narusza on ustaleń studium.

Plan miejscowy podjęty uchwałą Rady Miejskiej w Złotym Stoku narusza wskazane zasady, co spowodowało konieczność stwierdzenia nieważności jego części, która w sposób istotny narusza prawo.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – również w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Tymczasem w § 4 pkt 3 [drugi] lit. g i lit. h uchwały ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy na terenie MU – odnosząc je do powierzchni terenu MU.

Należy zatem zauważyć, że „działką budowlaną" jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (art. 2 pkt 12 ustawy), a także umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce (art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.). Inne znaczenie ma pojęcie „terenu", które w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, mający różne (odmienne od obszarów sąsiednich) przeznaczenie lub różne warunki zagospodarowania (art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy) i jako część planu miejscowego wyznaczoną na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym i zaliczoną do odpowiedniej kategorii terenu definiowany jest w uchwale.

Różnice znaczeniowe pomiędzy pojęciami działki budowlanej i terenu powodują, że posługiwanie się wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, który stanowi obligatoryjny element planu miejscowego, w odniesieniu do terenu, a nie w wymagany ustawowo sposób, a więc w odniesieniu do działki budowlanej, jest niedopuszczalne. Z jednej strony bowiem w takiej sytuacji uchwała posługuje się nieznanym ustawie parametrem, z drugiej zaś nie zawiera parametru obligatoryjnego, co przekłada się na nieważność całej uchwały.

Mając na uwadze powyższe uznano, że uchwała w sposób istotny narusza prawo. Jednocześnie – mając na uwadze złożone w toku postępowania nadzorczego wyjaśnienia, iż „wskaźniki zapisane dla terenu MU dotyczą w rzeczywistości terenu działki budowlanej w granicach przeważającej części działki ewidencyjnej 188/2" – możliwe było stwierdzenie jej nieważności w części. Eliminacja z uchwały § 4 pkt 3 [drugi] lit. g we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MU" oraz § 4 pkt 3 lit. h we fragmencie „w odniesieniu do terenu MU", powoduje bowiem przywrócenie stanu zgodnego z prawem, a więc takiego, w którym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy – odpowiadają wymaganiom stawianym przez art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, gdyż sformułowanie wskazujące na to – ile minimalnie % powierzchni ma pozostać biologicznie czynna oraz ile % powierzchni będzie mogła zajmować powierzchnia całkowita zabudowy, będzie trzeba – zgodnie z ustawą – odnosić do działki budowlanej.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.

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

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

Wojewoda Dolnośląski:
Jarosław Obremski