DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 kwietnia 2021 r.

Poz. 1705

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 07.04.2021 14:06:23

UCHWAŁA NR XXIV/186/2021
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTYM STOKU

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Laski 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 poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVI/143/2020 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w granicach wsi Laski w granicach dz. ewid. nr 418/1 i 418/3 po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Złoty Stok zatwierdzonego uchwałą nr XIV/119/2020 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 30 stycznia 2020r. - **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 Laski, w gminie Złoty Stok, w granicach działek ewidencyjnych nr 418/1 i 418/3.

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

1) niniejsza uchwała,

2) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000 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:

1) granic obszaru objętego planem miejscowym,

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4) 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 Laski w granicach dz. ewid. nr 418/1 i 418/3,

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 1:2000 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. 1. Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się i określa następujące tereny:

1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **„MU”**,

2) teren gospodarstwa agroturystycznego oznaczonego na rysunku planu symbolem **„R.MU.ZN.W”**,

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN** i **2MN**.

2. Dla terenu mieszkaniowo-usługowego „**MU**” obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa gospodarcza, zabudowa usługowa z uwzględnieniem nieuciążliwych usług rzemieślniczych, zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna w tym place postojowe, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna,

3) zasady zagospodarowania 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 lokalnej,

b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11 m, (maksymalna wysokość w kalenicy 11,00 m, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem),

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 budownictwa lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu,

e) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%,

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu MU– 50%,

g) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do terenu MU 0,1÷0,4,

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

- 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,

i) miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części,

j) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 7 m, pokrycie dachowe o kącie nachylenia połaci taki jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu.

3. Dla terenu gospodarstwa agroturystycznego **„R.MU.ZN.W”** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – kontynuacja dotychczasowej formy użytkowania terenu w zakresie gospodarki rolnej, zieleni i gospodarki wodnej z możliwością wprowadzenia upraw ogrodniczych i sadowniczych,

2) przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i agroturystyka; tereny rekreacyjnej hodowli zwierząt (konie – wakacje w siodle, mini-zoo), zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty gospodarcze, szklarnie przydomowe, stawy; sieci i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne,

3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) warunki usytuowania nowej zabudowy gospodarczej określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano w rysunku planu, tj. w odległości 5m od granicy dróg lokalnych,

b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 7.0 m (maksymalna wysokość w kalenicy 7,00m, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem),

c) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach $10\text{-}25^0$,

d) plan ustala możliwość realizacji kondygnacji podziemnej,

e) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%,

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do całego terenu nie mniej niż – 60%,

g) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do terenu 0.1÷0.4.

4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** i **2MN**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące- zabudowa gospodarcza, zieleń ozdobna i użytkowa, komunikacja wewnętrzna w tym place postojowe, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna,

3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano w rysunku planu tj. w odległości 5.0 m od granicy drogi lokalnej bądź terenu MN,

b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż maksymalna wysokość w kalenicy 11,00m, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem),

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 budownictwa lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu,

e) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%,

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu MN– 60%,

g) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do terenu MN - 0,1 ÷0,4,

h) ustala się obowiązek zapewnienie w granicach terenów MN – odpowiedniej liczby miejsc parkingowych – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie.

5. W granicach wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy (MU, R.MU.ZN.W, MN) – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1. Obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej – drogami lokalnymi nr dz.330 i dz.425 i powiązanym z drogą powiatową nr 3143D stanowiącą główna oś komunikacyjną wsi.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości minimum 3,5 m włączone do zewnętrznych dróg lokalnych.

§ 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 przydomowej oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenów objętych granicami opracowania 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne 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. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na dachach i zadaszeniach obiektów mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i gospodarczych.

9. W zakresie telekomunikacji utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telefoniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz realizację nowych. Nowe sieci telekomunikacyjne mogą być realizowane za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych. W przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się również budowę sieci telekomunikacyjnej szerokopasmowej.

§ 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 2016 r.

3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak maszty telewizyjne, wieże telekomunikacji komórkowej oraz zachowanie istniejących zadrzewień, cieków wodnych, budowę w obniżeniu zbiorników małej retencji, utrzymanie w użytkowaniu rolniczym terenów podmokłych oraz ograniczenie i kształtowanie spływu powierzchniowego,

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

4. 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.

Rozdział 3.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 8. 1. W ramach planu nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 30 m,

2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 2000 m^2,

3) pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych lub budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z potrzeb oraz przepisów odrębnych,

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 70-90^o z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15 stopni, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§ 9. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości: 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 4.
Przepisy końcowe

§ 10. 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.

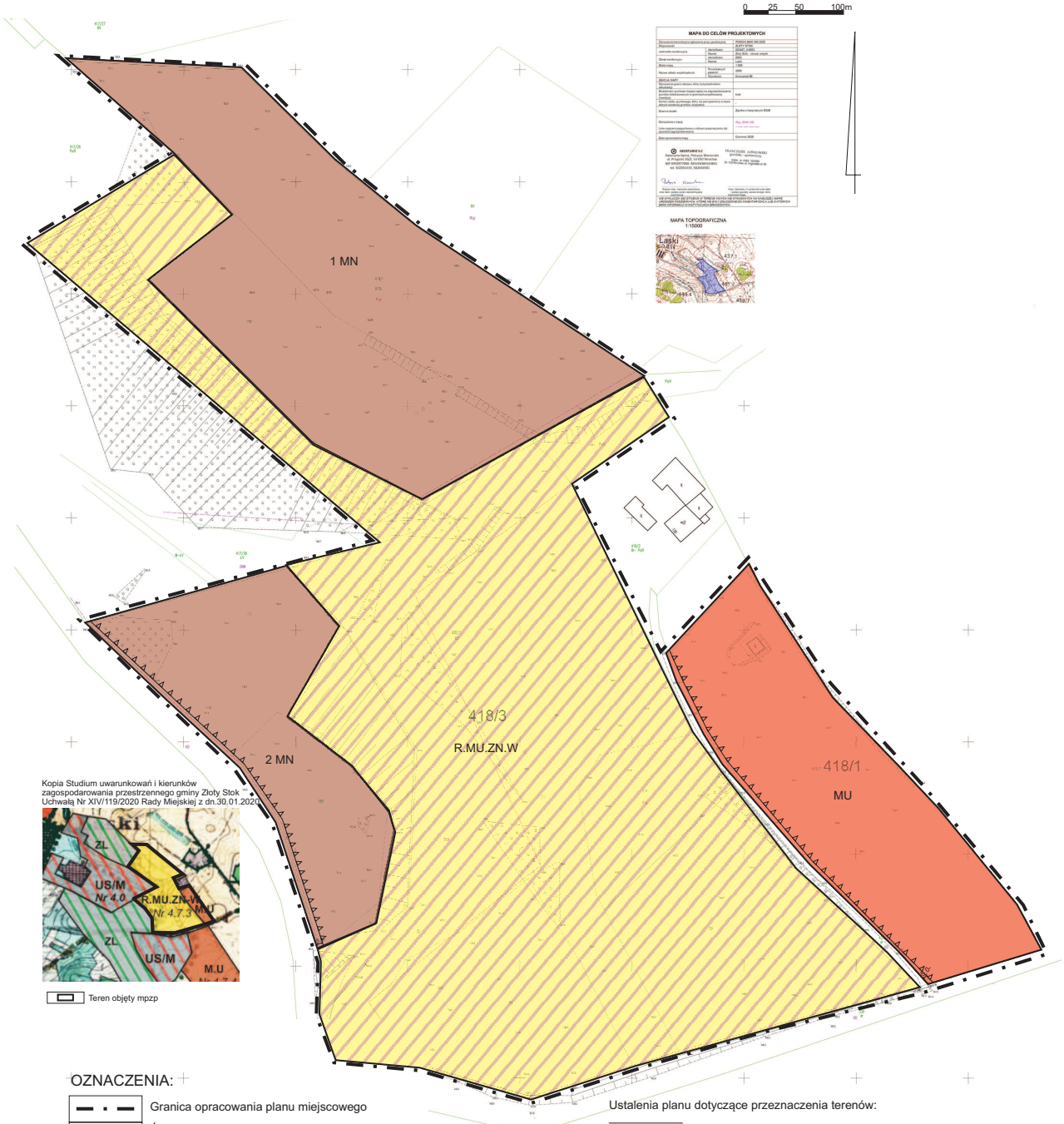
Przewodnicząca Rady:
Elżbieta Ruszkowska

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Złotym Stoku Nr **XXIV/186/2021** z dnia **25.03.2021r.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI LASKI, DZ.418/1 i 418/3, GMINA ZŁOTY STOK

Skala 1:500 - pomniejszona

PODZIALKA LINIOWA
0 25 50 100m



OZNACZENIA:

- Granica opracowania planu miejscowego
- Ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i odmiennych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenów:

- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej
- MU — Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- R.MU.ZN.W — Teren gospodarstwa agroturystycznego
- -5.0- — Linia wymiarowa z wymiarem

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/186/2021
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 25 marca 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305) – 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 pozabudżetowych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/186/2021
Rady Miejskiej w Złotym Stoku
z dnia 25 marca 2021 r.

ROZTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 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.) - 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.

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

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 26 kwietnia 2021 r.

Poz. 2068

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2021-04-26 12:44:51

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.165.5.2021.AA2
WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 23 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 ust. 2 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MU”, § 4 ust. 2 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MU”, § 4 ust. 3 pkt 3 lit f we fragmencie „w odniesieniu do całego terenu”, § 4 ust. 3 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu”, § 4 ust. 4 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MN” oraz § 4 ust. 4 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MN” uchwały nr XXIV/186/2021 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 25 marca 2021 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Laski 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 XVI/143/2020 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w granicach wsi Laski w granicach dz. ewid. nr 418/1 i 418/3 – na sesji w dniu 25 marca 2021 r. podjęła uchwałę nr XXIV/186/2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Laski w gminie Złoty Stok, dalej jako: „uchwała”.

Przedmiotowa uchwała, wraz z dokumentacją prac planistycznych, wpłynęła do organu nadzoru w dniu 2 kwietnia 2021 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, że jej § 4 ust. 2 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MU”, § 4 ust. 2 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MU”, § 4 ust. 3 pkt 3 lit f we fragmencie „w odniesieniu do całego terenu”, § 4 ust. 3 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu”, § 4 ust. 4 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MN” oraz § 4 ust. 4 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MN” 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 ust. 2 pkt 3 lit. f i g uchwały ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu MU – odnosząc je do powierzchni terenu MU, w § 4 ust. 3 pkt 3 lit. f i g uchwały ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu R.MU.ZN.W – odnosząc je odpowiednio do powierzchni całego terenu R.MU.ZN.W i do terenu R.MU.ZN.W, w § 4 ust. 4 pkt 3 lit. f i g uchwały ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu MN – odnosząc je do powierzchni terenu MN.

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, że: „Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU w granicach działki ewidencyjnej nr 418/1 – uznano za jedną działkę budowlaną, do której odnoszą się wszystkie wskaźniki. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i 2MN – wydzielone z terenu działki ewidencyjnej nr 418/3 – uznano za 2 działki budowlane. Teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej – R.MU.ZN.W – uznano za 1 działkę budowlaną (…) proszę o uwzględnienie przyjętych w uchwale wskaźników jako odnoszących się wyłącznie do powierzchni działki budowlanej."– możliwe było stwierdzenie jej nieważności w części. Eliminacja z uchwały § 4 ust. 2 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MU", § 4 ust. 2 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MU", § 4 ust. 3 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do całego terenu", § 4 ust. 3 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu", § 4 ust. 4 pkt 3 lit. f we fragmencie „w odniesieniu do powierzchni terenu MN" oraz § 4 ust. 4 pkt 3 lit. g we fragmencie „w odniesieniu do terenu MN", 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