II SA/Wr 501/16 - Wyrok

Data orzeczenia	2017-01-16
Data wpływu	2016-07-15
Sąd	Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
Sędziowie	Olga Białek /przewodniczący sprawozdawca/
Symbol z opisem	6150 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 6391 Skargi na uchwały rady gminy w przedmiocie ... (art. 100 i 101a ustawy o samorządzie gminnym)
Hasła tematyczne	Planowanie przestrzenne
Sygn. powiązane	II OSK 1067/17
Skarżony organ	Rada Miasta
Treść wyniku	*Stwierdzono nieważność aktu prawa miejscowego w części
Powołane przepisy	Dz.U. 2003 nr 80 poz 717; art. 1, art. 6, art. 9, art, 15, art. 20, art. 28; Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w składzie następującym: Przewodniczący: Sędzia WSA Mieczysław Górkiewicz Sędziowie: Sędzia WSA Olga Białek (spr.) Sędzia WSA Anna Siedlecka Protokolant Krzysztof Erbel po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 4 stycznia 2017r. sprawy ze skargi W. B. na uchwałę Rady Miejskiej W. z dnia 25 czerwca 2015r. nr [...] w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy [...] w W. I. stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały dotyczącej terenu 1 KD-D w części w jakiej obejmuje on działkę nr [...], obręb [...] nr [...]; II. stwierdza nieważność § 18 ust. 6 pkt 3 w części dotyczącej działki nr [...], obręb [...] nr [...] oraz ustaleń rysunku planu wyznaczających na terenie tej działki nieprzekraczalne linie zabudowy od strony linii rozgraniczających z terenem 1 KD-D; III. oddala skargę dotyczącą działki nr [...], obręb [...] nr [...]; IV. umarza postępowanie sądowoadministracyjne w części dotyczącej działek nr [...] i nr [...], obręb [...] nr [...]; V. zasądza na rzecz skarżącego od Gminy W. kwotę 300zł (słownie: trzysta) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu [...] r. Rada Miejska W. podjęła uchwałę nr [...] w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. [...] - [...] w W..

Uchwała ta, po uprzednim wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa, złożonym w trybie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu przez W. B., który zarzucił jej:

1) naruszenie (art. 6 ust. 2 w związku z art. 3 ust. 1 i 4 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm. - dalej jako "u.p.z.p."), przez przekroczenie granic przysługującego gminie władztwa planistycznego i nadmierne ograniczenie uprawnień skarżącego związanych z prawem własności nieruchomości położonych na terenie objętym planem";

2) naruszenie art 9 ust. 4 w związku z art. 20 ust. 1 w związku z art. 28 ust. 1 u.p.z.p, przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomimo jego niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy W.;

3) naruszenie art. 20 ust. 1 u.p.z.p. przez podjęcie zaskarżonej uchwał bez uprzedniego podjęcia uchwały o zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy W.;

4) naruszenie art. 17 pkt 11, pkt 13 i pkt 14 u.p.z.p. przez niewyznaczenie w ogłoszeniu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, terminu nie krótszego niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogłyby wnieść uwagi dotyczące projektu planu, oraz poprzez nie wprowadzenie zmiany do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia uwag i nie ponowienia przeprowadzenia uzgodnień w przedmiocie treści planu z ww. podmiotami;

5) naruszenie art. 140 k.c., polegające na nieuprawnionym ograniczeniu skarżącego w możliwości korzystania ze swoich nieruchomości;

6) naruszenie art. 3 u.p.z.p., albowiem w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości będącej własnością skarżącego w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe, a przynajmniej istotnie ograniczone, albowiem spowodowało spadek wartości nieruchomości.

Skarżący podniósł także, że w wyniku nieprawidłowego wykonywania przez organ gminy władztwa planistycznego został naruszony jego interes prawny, wynikający z treści art. 64 Konstytucji RP, art. 140 K.c oraz art. 6 ust. 2 u.p.z.p.

Zarzucając powyższe skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu skargi W. B. wskazał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w W. [...] Wydział Ksiąg Wieczystych, w skład której wchodzą, między innym, trzy działki zlokalizowane na obszarze objętym ustaleniami planu tj. działki nr [...], [...] i [...] położone przy ul. [...] w obrębie [...] w W.. Zdaniem skarżącego, uchwała Rady Miejskiej W. z dnia [...] r. Nr [...], narusza jego interes prawny wynikający z prawa własności ww. działek z tej to przyczyny, że nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zostały ustalone w planie, w sposób który istotnie wpływa na możliwość ich zabudowy. Skarżący uważa, że ukształtowany zaskarżoną uchwałą przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy na ww. działkach, w praktyce uniemożliwia wręcz jakąkolwiek ich zabudowę. Doszło zatem do naruszenia jego interesu prawnego, gdyż ukształtowany planem sposób wykonywania prawa własności doprowadził do zawężenia sfery wolności związanej z wykonywaniem tego prawa. W jego ocenie, zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w istotny sposób naruszyła charakter i status nieruchomości gruntowej, powodując utratę jej społeczno-gospodarczego przeznaczenia. Skarżący wyjaśnił, że nabył przedmiotową nieruchomość celem wydzielenia z niej mniejszych nieruchomości i posadowienia na wydzielonych nieruchomościach budynków z przeznaczeniem mieszkaniowym w celu ich odsprzedaży. Część w ten sposób wydzielonych działek, została już sprzedana z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jednak na skutek uchwalenie zaskarżonego planu, skarżący nie może prowadzić na wydzielonych działkach działalności inwestycyjnej celem posadowienia na wskazanych działkach domów mieszkalnych. Ze względu na wskazane ograniczenia możliwości racjonalnej (z ekonomicznego punktu widzenia) zabudowy na tych działkach, znacznie utrudnione - o ile nie niemożliwe – stało się wydzielenie i zbycie tych działek jako niezabudowanych. Na skutek ustaleń planu, utraciły one bowiem swoją dotychczasową atrakcyjność dla realizacji na nich zabudowy mieszkaniowej.

Skarżący wskazał także, że przy uchwalaniu przedmiotowej uchwały doszło do licznych naruszeń prawa zarówno dotyczących trybu sporządzania i uchwalania planu jak i zasad jego uchwalania.

Przede wszystkim, wedle wiedzy skarżącego, Prezydent Miasta W. po podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczył, zgodnie z art. 17 pkt 11 u.p.z.p w ogłoszeniu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, terminu nie krótszego niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogłyby wnieść uwagi dotyczące projektu planu. Tym samym, skarżącemu jako właścicielowi nieruchomości objętej ww. aktem prawa miejscowego, uniemożliwiono wniesienie uwag do projektu planu. Zważywszy bowiem na brak informacji o planowanej zmianie planu, obejmującego należące do skarżącego działki, nie miał on wiedzy i świadomości o podejmowanych przez Gminę W. działaniach, co stanowiło nie tylko naruszenie jego słusznego interesu lecz także interesu społecznego. Nadto, Prezydent W. naruszył przepisy art. 17 pkt 13 i 14 u.p.z.p., gdyż nie wprowadził zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia uwag, ani nie ponowił przeprowadzenia uzgodnień w przedmiocie treści planu z ww. podmiotami. Dodatkowo wedle wiedzy skarżącego, Prezydent Miasta W. nie przedstawił także Radzie Miejskiej w W. projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Reasumując, postępowanie w zakresie opiniowania projektu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. wnoszenia uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, a także przeprowadzenia uzgodnień z tymi podmiotami powinno zostać powtórzone, celem usunięcia uchybień proceduralnych, mających miejsce w trakcie procedury przygotowania i uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru w rejonie ulicy [...] - [...] w W..

Zdaniem skarżącego, kwestionowana uchwała została podjęta pomimo oczywistej niezgodności planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy W., co prowadzi do naruszenia art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego. Jak bowiem wynika z treści Studium dla jednostki urbanistycznej [...], oznaczonej symbolem "L", przewidziano utrzymanie obecnej funkcji użytkowania terenu, z możliwością intensyfikacji zagospodarowania. Nie można zatem uznać, że wprowadzenie w planie miejscowym nieprzekraczalnej linii zabudowy i obowiązującej linii zabudowy (ograniczających możliwość zabudowy i ingerujących w prawo własności) pozostaje w zgodzie z ww. postanowieniami Studium. Nadto, według Studium, dla położonych w pobliżu nieruchomości skarżącego terenów, oznaczonych cyframi 1.6 oraz 1.4 charakteryzujących się zabudową mieszkaniową i zagrodową oraz dla terenów zabudowy usługowej, przewidziano utrzymanie obecnej funkcji tych terenów, tj. mieszkaniowo-zagrodowej oraz podtrzymano funkcję zabudowy produkcyjno-usługowej. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.2. - na którym znajduje się nieruchomość skarżącego - Studium wymaga jedynie wprowadzenia ustaleń w planie miejscowym. Studium w żadnej mierze nie przewiduje zaś, dla tego terenu, ograniczenia zabudowy lub funkcji mieszkaniowej. Tym samym - zdaniem strony skarżącej - kwestionowane ustalenia planu pozostają w sprzeczności wyznaczonym w Studium kierunkiem zagospodarowania i jako takie powinny być z planu usunięte.

Powyższa skarga została przekazana Sądowi przez Prezydenta W. wraz z uchwałą Rady Miejskiej w W. z dnia [...] r. w sprawie udzielenia odpowiedzi na skargę, która to odpowiedź stanowiła załącznik do tej uchwały. Z treści uchwały wynika, że Rada Miejska W. wniosła o oddalenie skargi.

Pomimo wezwania Sądu, nie zostało złożone pismo procesowe zawierające stanowisko strony przeciwnej, podpisane przez organ uprawniony do reprezentowania gminy przed sądem administracyjnym w postępowaniu ze skargi na uchwałę rady gminy wniesionej w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

Przy piśmie procesowym z dnia 14 października 2016 r. skarżący, przedłożył odpis księgi

wieczystej, wypis z ewidencji gruntów według stanu na 13 października 2016 r. oraz odpis aktu notarialnego umowy sprzedaży działek nr [...] i nr [...] z dnia 19 września 2016 r.

Na rozprawie w dniu 4 stycznia 2017 r. skarżący oświadczył, że naruszenia interesu prawnego dopatruje się również w ograniczeniu uprawnień właścicielskich do działki [...] z racji posiadanego udziału w jej własności. Wskazał, że działka nr [...] stanowi drogę wewnętrzną, zaś Gmina w sposób nieuprawniony - bez jego zgody - zmieniła sposób zagospodarowania tej działki z drogi wewnętrznej na drogę publiczną. W pozostałym zakresie podtrzymał dotychczasowe zarzuty skargi wraz z zawartą w niej argumentacją.

Pełnomocnik strony przeciwnej oświadczył natomiast, że wnosi o oddalenie skargi przytaczając argumentację zawartą w załączniku do uchwały Rady Miejskiej w W. zawierającą odpowiedź na skargę. Zwrócono w niej przede wszystkim uwagę, na brak legitymacji skarżącego do wnioskowania o stwierdzenie nieważności uchwały w całości, w sytuacji, gdy nie jest on właścicielem wszystkich działek objętych planem. Wyjaśniono także, że działki nr [...] i nr [...] w planie miejscowym znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 5.MN, natomiast działka nr [...] znajduje się częściowo na terenie 5.MN a częściowo na terenie 1 KD-D. Strona przeciwna podniosła, że Rada nie przekroczyła granic władztwa planistycznego, gdyż linie zabudowy są obligatoryjnym elementem planu i Rada Miejska była uprawniona do ich określenia. Plan nie jest także niezgodny ze Studium. Ustalenie linii zabudowy nie powoduje niezgodności planu ze studium, które nie przewiduje dla tego terenu ograniczenia zabudowy lub ograniczenia funkcji mieszkaniowej. Zauważono, że tereny L.1.4 i L.1.6 na które wskazuje strona skarżąca, znajdują się poza obszarem objętym planem i nie mają wpływu na jego ustalenia. Natomiast zapisy studium dotyczące obszaru L.2.2. ("uwarunkowania: zabudowa mieszkaniowo - usługowa; Kierunki zagospodarowania przestrzennego: obowiązują ustalania planu miejscowego") pełnią decydującą rolę w określeniu kierunków rozwoju tego obszaru - zgodnie z zakresem obowiązującym dla planów miejscowych (w tym również z zastosowaniem linii zabudowy). Linie zabudowy powinny tak kształtować zabudowę obszaru, by poza spełnieniem uwarunkowań środowiskowych (bezpieczeństwo akustyczne obywateli) spełniały również warunki wynikające z art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z którego wynika, że podstawą działań plastycznych jest ochrona ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju a także art. 1 ust. 2 pkt 1, pkt 2, pkt 6 i pkt 9 ww. ustawy. Poza wskaźnikami zabudowy tylko wprowadzenie linii zabudowy daje bowiem gwarancję ich realizacji. Zdaniem strony przeciwnej, przy kształtowaniu kwestionowanych zapisów planu, dołożono należytej staranności w równoważeniu interesu stron, gdyż pomimo ich wprowadzenia możliwa jest nadal realizacja inwestycji na terenach należących do skarżącego.

Organ uważa także, że nie znajduje potwierdzenie stanowisko skarżącego, że linie zabudowy ograniczyły lub uniemożliwiły zabudowę na przywołanych w skardze działkach stanowiących jego własność. Dla działki nr [...], głębokość terenu, który może być zabudowany od linii zabudowy do granicy sąsiedniej działki budowlanej wynosi bowiem 18 m (przy uwzględnieniu odległości z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), co jest korzystniejsze niż w przypadku pozostałych dwóch działek. Natomiast na działkach [...] i [...] ustalono, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy linii rozgraniczającej drogi 2 KDZ wynosi 12 m. Teren pozostały od linii zabudowy do granicy z działkami przyległymi na którym może być posadowiony budynek, ma zatem szerokość 15 m. Na działkach tych, w części dopuszczonej do zabudowy można więc wybudować budynek jednorodzinny o szerokości 11 m i długości 16 m co daje powierzchnię zabudowy - po obrysie rzutu parteru 176 m2.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących naruszenie trybu uchwalania planu, strona przeciwna podniosła, że skarżący myli elementy procedury określone w art. 17 pkt 1 i art. 17 pkt 11

u.p.z.p. O fakcie podjęcia uchwały z dnia [...] r. o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu, Prezydent zawiadomił bowiem w dniu 22 września 2014 r. przez ogłoszenie prasowe w gazecie: "[...]" oraz przez obwieszczenie, wyznaczając jednocześnie termin do składania wniosków do planu, do dnia 21 października 2014 r. Spełniony został zatem wymóg art. 17 pkt 1 ww. ustawy. Wypełniono także wymóg art. 17 pkt 11, zgodnie z którym, organ wykonawczy co najmniej 7 dni przed wyłożeniem planu, ma obowiązek ogłosić w prasie miejscowej a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na okres 21 dni oraz w tym czasie zorganizować dyskusję publiczną. Realizując ten przepis, Prezydent w dniu 7 kwietnia 2015 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu poprzez obwieszczenie i ogłoszenie w prasie (w [...]) oraz na stronie internetowej. Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w okresie od 14 kwietnia 2015 r. do 14 maja 2015 r. Nieprzekraczalny termin składania uwag, zakreślono do dnia 28 maja 2015 r. Na dzień 29 kwietnia 2015 r. wyznaczona zaś została dyskusja publiczna - na którą nikt się nie zgłosił.

Zdaniem strony przeciwnej, nie naruszono także art. 17 pkt 13 omawianej ustawy, gdyż do wyłożonego planu wpłynęły do dnia 28 maja 2015 r. trzy uwagi na piśmie. W dniu 3 czerwca 2015 r. Prezydent rozstrzygnął w sprawie wniesionych uwag. W projekcie planu zostały uwzględnione uwagi w sprawie zmiany zapisów dla terenu oznaczonego symbolem 4 MN w zakresie kąta nachylenia dachu, dopuszczenia odstępstwa w ulokowaniu kalenicy głównej w budynkach istniejących. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione. Zrealizowany także został wymóg art. 17 pkt 14 u.p.z.p, gdyż Prezydent w dniu [...]r. przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rada również nie uwzględniła tych uwag. Nie zachodzi zatem konieczność powtórzenia tych etapów procedury planistycznej.

Strona przeciwna za nieuzasadnione uznała twierdzenie skarżącego o naruszeniu przez zaskarżoną uchwałę art. 140 k.c. przez niezgodne z prawem ograniczenie jego uprawnień właścicielskich. Wskazane przez skarżącego działki są bowiem nieużytkowane i niezagospodarowane. W zaskarżonym planie, przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Plan respektuje także granice geodezyjne działek nr [...] i nr [...], w całości przeznaczając je pod zabudowę jednorodzinną. Część działki nr [...], która przeznaczona jest pod budowę drogi dojazdowej, zostanie wykupiona lub zostanie wypłacone odszkodowanie. Pozostała część działki - około 1380 m 2 również przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową. Przeczy to twierdzeniom skarżącego o nieuprawnionym ograniczeniu jego praw właścicielskich. Skarżący może nadal korzystać ze swoich nieruchomości i może je zagospodarować pod zabudowę mieszkaniową - oczywiście z wyjątkiem części przewidzianej pod drogę publiczną (około 359 m2).

Przy piśmie procesowym z dnia 9 stycznia 2017 r. pełnomocnik strony przeciwnej uzupełnił złożoną dokumentację o protokół sesji Rady Miejskiej W., na której podjęto zaskarżoną uchwałę oraz odniósł się do zarzutów skarżącego podniesionych na rozprawie, związanych z naruszeniem jego interesu prawnego, w związku z ograniczeniem prawa własności do działki nr [...]. Pełnomocnik zakwestionował uprawnienie strony do skarżenia legalności uchwały w zakresie, w jakim przeznacza drogę zlokalizowaną na ww. działce, na drogę publiczną. Wywodził, że skarżącemu przysługuje tylko udział w prawie własności tej działki i nie jest on legitymowany do reprezentowania interesów pozostałych właścicieli w postępowaniu sądowym. Zdaniem pełnomocnika organu, skarżący nie wykazał interesu prawnego do wniesienia skargi na uchwałę w części dotyczącej drogi 1 KDW oraz drogi 1KD-D, zlokalizowanych na tej działce. Niezależnie od powyższego wskazał, że samo określenie docelowego przeznaczenia części działek nr [...] i nr [...] jako drogi publicznej nie oznacza, że została zmieniona kategoria tej drogi. W tym przedmiocie nie została bowiem podjęta konieczna uchwała. Do czasu podjęcia takiej uchwały, działka w całości, nadal może być wykorzystywana jako droga wewnętrzna. Wskazując na powyższe jak też na fakt, że skarżący

utracił interes prawny do kwestionowania legalności uchwały w części dotyczącej działek nr [...] i nr [...] pełnomocnik Gminy - popierając wcześniejszą argumentację w odniesieniu do działki nr [...] - podtrzymał wniosek o oddalenie skargi.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje.

Zakres kontroli administracji publicznej sprawowanej przez sądy administracyjne obejmuje między innymi orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej (art. 3 § 2 pkt 5 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. z 2016 r., poz. 718 - dalej przywoływana jako "u.p.p.s.a"). Sąd rozstrzyga w granicach danej sprawy nie będąc jednak związany zarzutami i wnioskami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 134 § 1 u.p.p.s.a.). Zgodnie z art. 147 § 1 u.p.p.s.a. sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6 u.p.p.s.a., stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały one wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności.

W niniejszej sprawie kontroli sądu w powyższym zakresie poddana została uchwała Rady Miejskiej W. Nr I[...] z dnia [...] r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy [...] - [...], zaskarżona w trybie przewidzianym w art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, dalej jako u.s.g.). Przepis ten stanowi, że każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętym przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego.

Przy rozpoznaniu skargi opartej o przepis art. 101 u.s.g. obowiązkiem sądu administracyjnego jest w pierwszej kolejności zbadanie, czy wniesiona skarga podlega rozpoznaniu przez sąd administracyjny i czy spełnia wymogi dopuszczalności, do których zaliczyć należy: 1) zaskarżenie uchwały z zakresu administracji publicznej, 2) wcześniejsze bezskuteczne wezwanie do usunięcia naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia, 3) zachowanie terminu do wniesienia skargi do sądu administracyjnego, 4) ustalenie, czy będąca przedmiotem skargi uchwała (lub zarządzenie wójta) narusza jego prawem chroniony indywidualny interes lub uprawnienie, przy czym ostatni wymóg dopuszczalności skargi wynika z art. 58 § 1 pkt 5a u. .p.s.a. - w brzmieniu tej ustawy obowiązującym od dnia 15 sierpnia 2015 r.

W niniejszej sprawie wskazane wyżej warunki formalne dopuszczalności skargi na zostały spełnione. Zaskarżona uchwała jest w myśl art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p) aktem prawa miejscowego, przez co z uwagi na treść art. 3 § 2 pkt 5 u.p.p.s.a. możliwe jest jej zaskarżenie do sądu administracyjnego. Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa skarżąca złożył do organu w dniu 30 maja 2016 r. Uchwałą z dnia [...] r. Rada Miejska w W. nie uwzględniła tego wezwania. Uchwała ta przekazana została skarżącemu przy piśmie z dnia 23 czerwca 2016 r. a doręczona w dniu 27 czerwca 2016 r. W dniu 26 czerwca 2016 r. wniesiona została skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Skarga wniesiona zatem została przed upływem sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania. Tym samym zachowany został termin do wniesienia skargi przewidziany w art. 53 § 2 u.p.p.s.a., który zgodnie z uchwałą NSA z dnia 2 kwietnia 2007 r., II OPS 2/07 (ONSA i WSA z 2007 r. nr 3, poz. 60) znajduje zastosowanie do skargi wnoszonej do sądu administracyjnego na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g.

Przed przystąpieniem do kontroli zgodności z prawem zaskarżonej uchwały konieczne było także zbadanie, czy skarżący korzystając z przepisu art. 101 ust. 1 u.s.g., posiada legitymację do jej zaskarżenia. Wyjaśnić w tym miejscu należy, że przymiot strony w postępowaniu

kwestionującym legalność uchwały z zakresu administracji publicznej kształtowany jest na innych zasadach niż przymiot strony w postępowaniu administracyjnym. W tym ostatnim przypadku przymiot strony oparty jest bowiem na kryterium interesu prawnego. Do udziału w postępowaniu uprawnia zatem samo posiadanie interesu prawnego. Podobnie, zgodnie z zasadą ogólną wyrażoną w art. 50 § 1 u.p.p.s.a uprawnionym do wniesienia skargi jest każdy, kto ma w tym interes prawny, prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich oraz organizacja społeczna w zakresie jej statutowej działalności, w sprawach dotyczących interesów prawnych innych osób, jeżeli brała udział w postępowaniu administracyjnym.

W art. 101 ust. 1 u.s.g. legitymacja skargowa została oparta na odmiennym niż ogólne zasady kryterium - a mianowicie na naruszeniu indywidualnego interesu prawnego lub uprawnienia, co stanowi istotne zawężenie w stosunku do przedstawionych zasad ogólnych. Legitymacja do wniesienia skargi do sądu administracyjnego na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. przysługuje zatem nie temu kto ma w tym interes prawny, ale temu, czyj interes prawny został naruszony skarżonym rozstrzygnięciem (wyrok NSA z 3 września 2004 r., OSK 476/04, ONSA i WSA 2005 nr 1, poz. 2). Naruszenie interesu prawnego podmiotu składającego taką skargę musi mieć przy tym charakter bezpośredni, zindywidualizowany, obiektywny i realny. Uchwała, czy też konkretne jej postanowienia, muszą więc naruszać rzeczywiście istniejący w dacie podejmowania uchwały interes prawny skarżącego. Takie rozumienie legitymacji skarżącego znajduje także odzwierciedlenie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego. Trybunał ten w wyroku z dnia 4 listopada 2003 r., sygn. akt SK 30/02 (OTK-A 2003 nr 8, poz. 4) stwierdził, że skarga na podstawie art. 101 u.s.g. nie ma charakteru actio popularis, zatem do jej wniesienia nie legitymuje sama ewentualna sprzeczność zaskarżonej uchwały z prawem. Podstawą zaskarżenia jest bowiem równocześnie naruszenie konkretnie rozumianych interesów lub uprawnień konkretnego obywatela lub ich grupy, ewentualnie innego podmiotu, który jest mieszkańcem danej gminy lub jest z tą gminą w inny sposób prawnie związany. W związku z powyższym każdy skarżący, składając skargę w trybie art. 101 u.s.g. musi wykazać, że w konkretnym wypadku istnieje związek pomiędzy jego własną, prawnie gwarantowaną sytuacją, a zaskarżoną przezeń uchwałą, tzn. że uchwała narusza (czyli pozbawia lub ogranicza) jego interes prawny lub uprawnienie, albo jako indywidualnego podmiotu, albo jako członka określonej wspólnoty samorządowej (wyrok Sądu Najwyższego z 7 marca 2003 r., III RN 42/02, OSNP z 2004 r. nr 7, poz. 114).

Posiadanie interesu prawnego w zakwestionowaniu uchwały rady gminy oznacza istnienie związku pomiędzy sferą indywidualnych praw i obowiązków skarżącego, wynikających z norm prawa materialnego, a zaskarżoną uchwałą. Istotnym warunkiem umożliwiającym zaskarżenie uchwały samorządowej jest nie tylko jej obiektywna niezgodność z prawem materialnym kształtującym sytuację prawną podmiotu skarżącego, ale także konieczność wykazania, że uchwała w sposób rzeczywisty i bezpośredni narusza interes prawny skarżącego, przez co należy rozumieć ograniczenie, zniesienie lub uniemożliwienie realizacji tego interesu (wyrok NSA z 20 stycznia 2010 r., I OSK 1016/09, LEX nr 594835, wyrok WSA w Gdańsku z 22 października 2008 r., II SA/Gd 492/08 LEX nr 499841, wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z 16 września 2010 r. sygn. akt II SA/Go 476/10 LEX nr 706654).

W konsekwencji podzielić należy prezentowany w doktrynie pogląd, że omawiana skarga nie jest rodzajem actio popularis (skargi powszechnej). Środek ten bowiem wyraźnie nakierowany jest na ochronę praw podmiotowych (komentarze do art. 101 ustawy o samorządzie gminnym [w:] B. Dolnicki (red.), M. Augustyniak, R. Cybulska, J. Glumińska-Pawlic, J. Jagoda, A. Jochymczyk, A. Matan, C. Martysz, T. Moll, A. Wierzbica, Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz, ABC, 2010 i A. Szewc, G. Jyż, Z. Pławecki, Samorząd gminny. Komentarz, ABC, 2010, wyd. III.).

Według oświadczenia skarżącego, potwierdzonego odpisem z księgi wieczystej oraz wypisem

z ewidencji gruntów, w dniu wniesienia skargi posiadał on prawo własności do działek położonych w W., oznaczonych geodezyjnie nr [...], nr [...], nr [...], jak też udział we własności działki nr [...], obręb [...]. Niesporne jest, że działki te znajdują się na obszarze objętym ustaleniami zaskarżonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym działki nr [...] i nr [...] znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 5 MN, natomiast część działki nr [...] znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 5 MN 1 a część na obszarze 1 KD-D. Działka nr [...] w części stanowi teren 4 KDW, a w części 1 KD-D.

Zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 18 uchwały, teren 5.MN przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren 1KD-D stanowi drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających od 12m do 22 m (§ 29) a teren 4 KDW, drogę wewnętrzną o szerokości od 5 do 26 m w istniejących granicach podziału geodezyjnego - według rysunku planu (§ 30 uchwały).

Jak wynika ze skargi uzupełnionej na rozprawie, skarżący naruszenia swojego interesu prawnego wynikającego z prawa własności ww. działek, dopatruje w regulacjach, które jego zdaniem, znacznie ograniczają dotychczas możliwą, racjonalną i ekonomiczną zabudowę tych działek, co znacznie utrudni - o ile nie uniemożliwi - ich zbycie w celu zabudowy. Utrudnienia te wynikają z postanowień planu które wyznaczają na działkach obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz w przeznaczeniu części działek na drogę publiczną 1 KD-D. Skarżący powołuje się na wcześniej obowiązujący plan miejscowy, wskazując, że nie przewidywał on tego rodzaju ograniczeń. Na potwierdzenie przedłożył do akt stosowną dokumentację.

W ocenie Sądu, wprowadzenie w zaskarżonej uchwale postanowień ograniczających możliwość zabudowy części działek nr [...], nr [...] i nr [...] przez wyznaczenie na nich nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy - w sytuacji, gdy w dotychczas obowiązującym planie takich ograniczeń nie było - jak też przeznaczenie części działki nr [...] przewidzianej dotychczas pod zabudowę mieszkaniową na drogę publiczną oraz zmiana przeznaczenia części działki nr [...] z drogi wewnętrznej na drogę publiczną, zmienia sytuację prawną właściciela tych działek ograniczając możliwość przyszłego zainwestowania na tym terenie. Przywołane ustalenia planu istotnie kształtują sposób wykonywania własności przez skarżącego, ograniczając swobodę zabudowy i świadczą o naruszeniu jego interesu prawnego którego źródłem są uprawnienia właścicielskie.

Sąd nie podziela przy tym stanowiska strony przeciwnej co do tego, że skarżący nie posiada interesu prawnego w kwestionowaniu postanowień planu które przeznaczają na drogę publiczną część działki nr [...] wykorzystywanej na drogę wewnętrzną, z tego względu, że przysługuje mu tylko udział w prawie własności tej działki i nie legitymuje się on upoważnieniem pozostałych właścicieli do występowania w postępowaniu sądowym.

W niniejszej sprawie interes prawny w kwestionowaniu postanowień planu miejscowego wynika bowiem z praw rzeczowych jakie skarżący posiada do nieruchomości - a takim prawem jest także współwłasność. Zastosowanie znajduje art. 140 Kodeksu cywilnego z którego wynika, że właściciel może korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa i rozporządzać rzeczą w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności - art. 64 Konstytucji RP. Regulacje te znajdują także zastosowanie do współwłasności. Współwłaściciel - w granicach przysługującego mu prawa - bezsprzecznie jest zatem legitymowany do zaskarżenia postanowień planu, które naruszają przysługujące mu władztwo. Nie jest do tego wymagana zgoda pozostałych współwłaścicieli. W orzecznictwie wyrażono nawet stanowisko, że dopuszczalna jest skarga w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g. wniesiona przez współwłaściciela na tą samą uchwałę, w sytuacji, gdy wcześniej została już oddalona skarga wniesiona przez innego

współwłaściciela (por. wyrok z dnia listopada 2016 r. II SA/Bk 421/16 dostępny CBOSA nsa.gov.pl). Formułując taki pogląd, Sąd stwierdził , że sprawa ze skargi złożonej w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g. jest sprawą "indywidualnych interesów lub uprawnień" a nie sprawą "uchwały". Nawet zatem gdy zarzuty dwóch następujących po sobie skarg współwłaścicieli tej samej działki są identyczne, sąd może o ich podobieństwie, zasadności i skuteczności przesądzić dopiero w merytorycznym postępowaniu, natomiast nie powinien drugiej skargi traktować jak niedopuszczalnej.

Niezasadnie strona przeciwna wskazuje też na brak umocowania skarżącego do działania w postępowaniu sądowym w imieniu pozostałych współwłaścicieli działki nr [...]. Skarżący nie wskazywał bowiem, że wnosi skargę działając także w ich imieniu lecz wyraźnie powoływał się na własny interes prawny wynikający z udziału we własności ww. działki.

Uznając, że w dacie wniesienia skargi interes prawny skarżącego był naruszony, Sąd miał jednak na uwadze, że w toku postępowania sądowadministracyjnego doszło do zbycia przez skarżącego działek nr [...] i nr [...], wskazywanych jako źródło jego interesu prawnego. Uwzględniając zaś wymóg realności i aktualności interesu prawnego jako przesłanki formalnej skargi, Sąd uznał, że okoliczność ta nie pozostała bez znaczenia dla zakresu w jakim możliwe jest obecnie rozpoznanie wniesionej skargi. Skoro - jak wcześniej już wskazano - skarga wywodzona z art. 101 ust. 1 u.s.g. wywodzona jest z naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia przez dany akt, to zakres dopuszczalnej skargi nie może być inny - szerszy (por. postanowienie NSA z dnia 27 lipca 2016 r. II OZ 753/16). W konsekwencji też, Sąd rozpoznając skargę złożoną na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. kontroluje merytorycznie zaskarżony akt w zakresie zasad jego sporządzenia, zasadniczo w granicach wyznaczonych naruszeniem indywidualnego interesu prawnego skarżącego (por. wyrok NSA z 28 kwietnia 2016 r. II OSK 2992/14). Na skutek zbycia ww. nieruchomości przed rozpoznaniem skargi przez sąd, ustał zaś związek pomiędzy sytuacją materialnoprawną skarżącego a postanowieniami uchwały kształtującymi sposób wykonywania prawa własności do ww. działek. Skarżący utracił więc interes prawny w kwestionowaniu tych postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego które dotyczyły wskazanych nieruchomości. W konsekwencji zmieniły się także granice rozpoznania skargi wyznaczone naruszeniem indywidulanego interesu prawnego skarżącego. Podzielając pogląd zawarty w uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 kwietnia 2010 r.,II OSK 186/10 (CBOSA), że dotychczasowy właściciel wraz ze zbyciem nieruchomości traci na rzecz nowego właściciela niezrealizowane uprawnienie z art. 101 ust. 1 u.s.g. a z dniem zbycia nieruchomości legitymacja skargowa w zakresie "nieskonsumowanych" uprawnień przechodzi na nabywcę nieruchomości, Sąd uznał, że konieczne jest umorzenie postępowania, wszczętego skutecznie wniesioną skargą, w odniesieniu do zbytych przez skarżacego działek. Rozpoznanie skargi w tym zakresie - pomimo, że kwestionowane zapisy nie dotyczą już interesu prawnego skarżącego - prowadziłoby do odjęcia uprawnienia do zaskarżenia aktualnemu właścicielowi nieruchomości, na którego obecną sytuację prawną te postanowienia już będą wpływać. To zaś prowadziłoby do nieuzasadnionego ograniczenia konstytucyjnie chronionego prawa własności nowego właściciela, kształtowanego już postanowieniami tego planu. Mając powyższe na uwadze sąd uznał za zasadne umorzenie postępowania w odniesieniu do działek nr [...] i nr [...], czego wyrazem jest pkt IV sentencji wyroku.

Przystępując do rozpoznania skargi przypomnieć wypada, że zgodnie art. 134 § 1 u.p.p.s.a. sąd rozstrzyga w granicach danej sprawy nie będąc jednak związany zarzutami i wnioskami skargi oraz powołaną podstawą prawną, przy czym brak związania zarzutami i wnioskami skargi oznacza, że sąd bada w pełnym zakresie zgodność z prawem zaskarżonego aktu. Sąd administracyjny nie jest wprawdzie związany granicami skargi, ale zawsze jest związany granicami sprawy, w której skarga została wniesiona.

W niniejszej sprawie skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności całości uchwały. W świetle przedstawionych wyżej uwag – niezależnie od powyższego wniosku – Sąd uznał, że dopuszczalne jest poddanie skarżonej uchwały kontroli tylko z punktu widzenia naruszenia indywidualnego interesu skarżącego. Skoro bowiem w postępowaniu toczącym się na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. orzeka się jedynie w "granicach" interesu prawnego skarżącego, to oznacza, że przedmiotem badania pod względem zgodności z prawem jest cała uchwała w sprawie planu, jednakże w przypadku stwierdzenia naruszenia zasad sporządzania planu lub istotnego trybu sporządzania planu, sąd może orzec o stwierdzeniu nieważności uchwały, ale tylko w części wyznaczonej granicami interesu prawnego skarżącego (por. wyrok NSA z dnia 25 listopada 2008 r., sygn. II OSK 978/08, [w:] CBOSA). Jeśli zatem skarżący wywodzi naruszenie swojego interesu z prawa własności nieruchomości - na obecnym etapie z prawa własności działki nr [...] i współwłasności działki nr [...] - to ewentualne stwierdzenie nieważności uchwały powinno nastąpić tylko w odniesieniu do tych jej postanowień, które dotyczą ww. nieruchomości. Przyjęcie poglądu, że w sytuacji zaskarżenia uchwały w sprawie miejscowego planu w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g., sąd może stwierdzić nieważność całej uchwały, niezależnie od tego, czy stwierdzone naruszenia odnoszą się do całości planu, czy tylko części, która odnosi się do nieruchomości strony skarżącej, prowadziłoby bowiem do wypaczenia istoty skargi z art. 101 ust. 1 u.s.g., gdyż skarga taka staje się w efekcie narzędziem do eliminowania z obrotu prawnego uchwał w całości, bez względu na to, czy stwierdzone naruszenia przy jej procedowaniu miały jakikolwiek wpływ na interes prawny skarżącego. Przez to nie różni się ona niczym od skargi organu nadzoru składanej w trybie art. 93 ust. 1 u.s.g., której celem jest wyeliminowanie z obrotu sprzecznej z prawem uchwały organu samorządu. W efekcie skarga taka staje się skargą o charakterze actio popularis, a temu z całą pewnością nie służy instytucja obywatelskiej kontroli nad legalnością działalności organów samorządu terytorialnego określona w art. 101 ust. 1 u.s.g. (por. wyrok NSA z dnia 5 czerwca 2014 r., II OSK 117/13).

Z przedstawionych wyżej względów Sąd uwzględniając skargę w części stwierdził nieważność uchwały (zarówno części tekstowej jak i graficznej) w odniesieniu do terenu stanowiącego własność skarżącego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KD-D w zakresie objętym działką o numerze ewidencyjnym nr [...] oraz w zakresie wyznaczonych na tej działce od strony terenu 1 KD-D nieprzekraczalnych linii zabudowy. W pozostałej zaś części – tj. w odniesieniu do działki nr [...] skarga podlegała oddaleniu, gdyż podniesione przez skarżącego zarzuty nie były uzasadnione.

Wyjaśnić w tym miejscu wypada, że obowiązek uwzględnienia skargi powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego skarżącego jest związane z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego, tj. norm prawa materialnego - czego w kontekście zarzutów podniesionych w związku z działką nr [...] Sąd się nie dopatrzył. Należy podkreślić, że kontrola sądu w sprawach dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie może dotyczyć celowości, czy słuszności dokonywanych w planie rozstrzygnięć. Ogranicza się wyłącznie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania oraz określonej ustawą procedury planistycznej.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U 2016, poz. 778 - dalej u.p.z.p.) naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie powoduje nieważność uchwały rady gminy w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości lub części.

W powołanym przepisie ustawodawca rozróżnia pojęcie "zasad sporządzana aktu planistycznego" oraz "trybu sporządzania aktu planistycznego". O ile pojęcie "trybu sporządzania aktu planistycznego" nie budzi wątpliwości, odnosi się bowiem do sekwencji

czynności, jakie podejmują organy w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego, o tyle wyjaśnienia wymaga pojęcie "zasad sporządzania aktu planistycznego". Pojęcie to interpretowane jest jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy. Zasady sporządzania planu miejscowego dotyczą zatem zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna oraz załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. Zawartość planu miejscowego określają art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 u.p.z.p., przedmiot określa art. 15 ust. 2 i 3, natomiast standardy dokumentacji planistycznej (materiały planistyczne, skalę opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardy oraz sposób dokumentowania prac planistycznych) określa art. 16 ust. 1 u.p.z.p. oraz wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ust. 2 tegoż artykułu rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 - dalej rozporządzenie).

Podkreślić trzeba, że w przypadku naruszenia zasad sporządzania planu ustawodawca nie wymaga się, aby przedmiotowe naruszenie miało charakter istotny. Oznacza to, że każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części (por. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, Komentarz pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2009, s. 254).

Zdaniem Sądu, podejmując zaskarżona uchwałę w zakresie przeznaczenia części działki nr [...] pod drogę publiczną 1 KD-D, organ stanowiący gminy dopuścił się naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego w związku z nadużyciem władztwa planistycznego skutkującego ograniczeniem przysługującego skarżącemu prawa własności ww. nieruchomości, bez wskazania okoliczności uzasadniających przeznaczenie części nieruchomości pod drogę publiczną i bez rozważenia alternatywnych rozwiązań w tym zakresie.

Nie ulega wątpliwości, że gmina jest uprawniona do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na swoim terenie poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w których ustala przeznaczenie terenów i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby i warunki zabudowy tych terenów. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmina ma obowiązek określić, między innymi, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Z brzmienia art. 3 oraz 6 u.p.z.p. wynika także, że ustawodawca dopuszcza, aby postanowienia miejscowego planu kształtowały wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Przywołany akt stanowi także, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, z czego wynika, że prawo zagospodarowania nieruchomości może być ograniczone przez warunki ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jak jednak trafnie wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 3 lipca 2014 r. sygn. akt II OSK 240/13 (COBSA, nsa.gov.pl)) uprawnienia planistycznego gminy, zwanego w doktrynie "władztwem planistycznym czy też "samodzielnością planistyczną gminy", nie należy rozumieć jako pełnej swobody w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów. Uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane i niezależnie od legalności jest oceniane pod kątem ewentualnego

nadużywania uprawnień. Prawnie wadliwymi ustaleniami planu będą zatem nie tylko te, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień.

Trzeba mieć również na uwadze, że prawo własności korzysta z najdalej idących gwarancji ochrony wynikających z ustaw oraz z Konstytucji, aczkolwiek - jak wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie - nie jest to prawo nieograniczone i absolutne. Regulacjom przewidującym ochronę prawa własności towarzyszą jednocześnie normy dopuszczające ingerencję w to prawo. Wskazać tu należy przede wszystkim na przepisy art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, stanowiące, że własność i inne prawa majątkowe podlegają równej ochronie prawnej, obok których znajdują się jednocześnie regulacje dopuszczające ograniczoną ingerencję we własność (art. 21 ust. 2 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP) - w granicach określonych ustawowo i w zakresie nienaruszającym istoty własności, w tym przy wywłaszczeniu - jedynie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Należy zwrócić uwagę na przepisy ustawowe przewidujące ochronę prawa własności, zwłaszcza na przepis art. 140 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że uprawnienia właścicielskie (posiadanie, korzystanie z rzeczy i rozporządzanie nią) mogą być wykonywane w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego - a zatem nie w sposób absolutny.

Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Ingerencja w sferę prawa do nieruchomości (własności, użytkowania wieczystego) musi zatem pozostawać w racjonalnej, odpowiedniej proporcji do wskazanych celów (por. wyrok NSA z dnia 4 stycznia 2010 r., sygn. akt II OSK 1708/09, [w:] CBOSA)

Jak już wskazano ustalenia planu miejscowego bezsprzecznie mogą ograniczać własność. Regulacje takie, nie stanowią naruszenia prawa o ile dzieje się to z poszanowaniem prawa, w tym chronionych wartości konstytucyjnych - również przywołanej wyżej zasady proporcjonalności. Wymóg proporcjonalności, zwany także zakazem nadmiernej ingerencji, oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Brzmienie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazuje, że "interes publiczny" nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Rozwiązania prawne przyjęte w ustawie opierają się na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego, co ma szczególne znaczenie w przypadku kolizji tych interesów. Istota działania zasady wyważenia przeciwstawnych interesów opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady: wyważania wartości interesów i rezultacie wyważania. Jeżeli nie doszło do wyważania interesów lub bezpodstawnie przyjęto regułę dominacji któregokolwiek z interesów – zasada ta zostaje naruszona. Dokonując zatem ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, rada gminy powinna bezwzględnie kierować się zasadą proporcjonalności, rozumianą jako zakaz nadmiernej, w stosunku do chronionych wartości, ingerencji w sferę praw i wolności jednostek. Oznacza to konieczność dbania o właściwe ustalenie proporcji pomiędzy ochroną interesu publicznego z jednej strony a ograniczeniem prywatnych interesów właścicieli z drugiej (por. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 28 lutego 2008 r. II SA/Bk 42/08, LEX nr 483139). Ingerencja w sferę prawa własności

musi bowiem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów dla osiągnięcia których plan wprowadza określone ograniczenia. Gdyby okazało się, że skala ingerencji w prawo własności nie znajdowała żadnego uzasadnienia w interesie publicznym bądź byłaby w stosunku do niego nierzeczywista lub nieproporcjonalna, można wówczas mówić o nadużyciu władztwa publicznego.

Przy ustalaniu dopuszczalnych granic ingerencji w prawo własności organ planistyczny powinien także uwzględnić zasadę naczelną - równość wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji) w tym gwarantowanie sprawiedliwości społecznej (tak NSA w wyroku z dnia 11 września 2008r., sygn. akt II OSK 215/08 nsa.gov.pl). W świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego istota zasady równości wyraża się w nakazie jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie określonej klasy (kategorii). Wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się w równym stopniu daną cechą istotną (relewantną) powinny być traktowane równo a więc bez zróżnicowań zarówno dyskryminujących jak i faworyzujących (por. np. orzeczenie z dnia 9 grudnia 2008r., SK 43/07). Zróżnicowanie podmiotów dopuszczalne jest, gdy: jedno kryterium pozostaje w racjonalnym związku z celem i treścią danej regulacji, waga interesu przemawiającego za zróżnicowaniem jest proporcjonalna do wagi interesu naruszonego zróżnicowaniem a kryteriom różnicowania pozostaje w związku z wartościami konstytucyjnymi uzasadniającymi odmienne traktowanie podmiotów podobnych.

Planowanie i realizacja dróg publicznych stanowi zadanie własne gminy, jest to zarazem realizacja celu publicznego o jakim jest mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Droga publiczna jako inwestycja celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 u.p.z.p. w zw. z art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powinna niewątpliwie służyć ogółowi społeczności i być realizowana dla jego dobra i potrzeb. Uchwalając plan miejscowy gmina jest zatem uprawniona a nawet zobowiązana - co wynika z art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. - do tego, aby po przeanalizowaniu potrzeb wspólnoty samorządowej zadecydować o przeznaczeniu terenów pod budowę nowych dróg. Przeznaczenie określonych gruntów pod drogi publiczne służy bowiem porządkowi publicznemu a realizacja tego celu niejednokrotnie nie jest możliwa bez ograniczenia czyichkolwiek praw.

Ograniczenie to może być jednak dokonane przy zachowaniu granic władztwa planistycznego oraz zasady proporcjonalności oraz zasady równości. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli organ gminy powinien dbać o właściwe ustalenie proporcji pomiędzy ochroną interesu publicznego z jednej strony, a ograniczeniem prywatnych interesów właścicieli.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie doszło do naruszenia powyższych zasad w odniesieniu do działki nr [...]. Zgodnie z ustaleniami kontrolowanego aktu, działka ta w części przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren oznaczony symbolem 5 MN) a w części pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1 KD-D, dla której plan przewiduje w liniach rozgraniczających szerokość od 12 do 22 m. Z rysunku planu wynika również, że droga 1 KD-D łączy drogę wewnętrzną 4 KDW oraz drogę publiczną klasy dojazdowej 2 KD-D. Przebiega ona przez część działki nr [...], część działki nr [...] oraz część działki nr [...] (własność komunalna). Wskazać przy tym należy, że przed uchwaleniem planu, działka nr [...] - zgodnie z decyzją Prezydenta W. z [...] r. o podziale działki nr [...] przedłożoną przez skarżącego na rozprawie (K-183 akt) - na całej swojej długości stanowiła wewnętrzną drogę zapewniającą powstałym w wyniku przedmiotowego podziału działkom nr [...] do [...], dostęp do drogi publicznej. Kontrolowany obecnie plan miejscowy, działkę nr [...] w części przeznaczył na drogę wewnętrzną 4 KDW w części zaś, na drogę dojazdową publiczną 1 KD-D. W związku z przeznaczeniem części działki nr [...] na drogę publiczną, na skutek uchwalenia planu, doszło do zmiany przeznaczenia terenu na tym odcinku, na drogę publiczną. Droga ta nie kończy – jak dotychczas na wysokości działki nr [...]

ale została przedłużona w celu połączenia jej z drogą 2 KD-D. Przedłużona część drogi 1 KD-D przebiega przez działkę skarżącego [...] i dalej przez część działki nr [...] (według dokumentacji planistycznej stanowiącej własność gminy). Z rysunku planu wynika również, że do drogi 1 KD-D przylegają tereny 5.MN, 1.MNU oraz 1.ZP, co świadczy o tym, że przedmiotowa droga służyć ma obsłudze komunikacyjnej tych terenów. Według dokumentacji planistycznej nieruchomości znajdujące się na terenie 5.MN stanowią własność prywatną (w tym własność skarżącego), zaś tereny 1.ZP i 1.MNU własność komunalną. Zauważyć również należy, że przyjmując rozwiązanie polegające na przedłużeniu drogi 1 KD-D w kierunku drogi 2 KD-D prawodawca lokalny uczynił to kosztem nieruchomości skarżącego stanowiącej działkę nr [...]. Na tym odcinku, linie rozgraniczające teren drogi 1 KDD przebiegające dotychczas prosto, zostały załamane i skierowane na obszar działki nr [...]. Zauważyć w tym miejscu należy, że gdyby linie rozgraniczeniowe terenu drogi zostały wykreślone prosto – jako kontynuacja wcześniej wyznaczonej drogi - to wówczas teren pod drogę obejmowałby podobne części działki nr [...] i sąsiadującej z nią działki nr 265/22. Istotne przy tym jest, że obie te nieruchomości charakteryzują się podobnymi cechami. Tym samym przeznaczając większą część działki nr [...] na cel publiczny zróżnicowano sytuację prawną ich właścicieli ww. nieruchomości. Z dokumentacji planistycznej, jak też z odpowiedzi na skargę, nie wynika jednak żadna racjonalna przyczyna uzasadniająca takie działanie, tym bardziej, że teren graniczący z działką nr 256/24 (w kierunku drogi 2 KD-D), przez który także przebiega droga 1 KD-D, stanowi własność Gminy i zgodnie z planem przeznaczony został w części na zieleń urządzoną (teren 1 ZP) a w części na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (teren 1 MNU). Na podstawie dokumentacji planistycznej oraz wypowiedzi strony przeciwnej, nie można tez stwierdzić, aby toku prac nad planem badano, czy istnieją alternatywne rozwiązania zapewnienia innego dostępu komunikacyjnego dla wskazanych terenów. Ograniczenie prawa własności nastąpiło zatem z naruszeniem zasady równości i proporcjonalności. Analiza części graficznej planu prowadzi do wniosku, że istniała możliwość wytyczenia przebiegu drogi publicznej w inny sposób, który w podobnych częściach przeznaczałby pod drogę publiczną również działki sąsiadujące z działką skarżącego. Tym samym niezbędność przyjętego w planie rozwiązania zostaje podważona. Analizując rysunek planu można ewentualnie wnioskować, że przyjęty przebieg drogi, miał na celu ominięcie terenu 1 ZP. W dokumentacji planistycznej jak też w uzasadnieniu uchwały a wreszcie w stanowisku strony przeciwnej wyrażonej w pismach procesowych, brak jednak przekonujących argumentów uzasadniających niezbędność takiego działania, w szczególności nie wynikają z nich żadne okoliczności faktyczne, które uniemożliwiałby przeznaczenie, części działki sąsiedniej nr [...], czy też niewielkiej części terenu 1 ZP pod drogę publiczną. Organ nie wskazał też żadnego argumentu, który mógłby stanowić o niezbędności przeznaczenia na cel publiczny części działki skarżącego – skoro istniała potencjalna możliwość zmniejszenia w stosunku do niego tego ograniczenia - oraz ustalenia przebiegu drogi w większej części przez działkę nr [...] a zatem z korzyścią dla działki sąsiedniej oraz terenu 1 ZP. Nie wskazał zwłaszcza konieczności ochrony innej wartości, która obok prawa własności indywidulanej winna zostać uwzględniona na tle art. 1 ust. 2 u.p.z.p. Nie wynika to również ze zgromadzonego w sprawie materiału. W tym kontekście zauważyć też trzeba, że tereny w sąsiedztwie działki nr [...] oznaczone symbolem 5 MN, mają obsługę komunikacyjną zapewniającą dostęp do drogi publicznej - ul. [...] - przez drogę wewnętrzną 4 KDW i częściowo drogę publiczną 1 KD-D (na części działki nr [...]) zaś tereny 1 ZP i 1 MNU przylegają bezpośrednio do publicznej drogi dojazdowej 2 KD-D. W takiej sytuacji, nie uzasadniania przeznaczenia części działki skarżącego na drogę publiczną konieczność stworzenia dostępu do drogi publicznej dla działek sąsiednich (ww. terenów). W konsekwencji nie można stwierdzić aby dokonane ograniczenie zostało wprowadzone do planu w odpowiedniej proporcji do celu który miał być osiągnięty. Co więcej, niejasno jawi się sam cel – czy jest to ochrona interesu ogólnego, czy też ochrona innych podmiotów

W świetle dotąd powiedzianego, nie budzi wątpliwości Sądu, że w ramach przysługującego jej

władztwa planistycznego Rada Miejska W. kształtując ład przestrzenny, uprawniona była do wytyczenia przebiegu dróg i innych szlaków komunikacyjnych. Z uprawnieniem właściciela działki do posiadania dostępu do drogi publicznej zsynchronizowany jest wszak obowiązek gminy budowy adekwatnej sieci dróg gminnych (por. art. 7 ust. 1 pkt 2 u.s.g.). Rada miała więc prawo do określenia przeznaczenia danego terenu jako drogi publicznej i to niezależnie od tego jaki charakter obszar ten posiada aktualnie. Korzystając z tego prawa w odniesieniu do działki nr [...] - zdaniem Sądu - Rada naruszyła jednak przedstawione wyżej zasady równości i proporcjonalności, skoro bez wskazania uzasadnionej przyczyny - w sposób niewspółmierny w stosunku do terenów sąsiednich ograniczyła prawo własności skarżącego na działce nr [...], przeznaczając jej część na cel publiczny. Nie może być bowiem tak, że wytycznie drogi publicznej kosztem właściciela działki prywatnej w istocie służyć będzie realizacji potrzeb innego właściciela, który już dostęp do drogi publicznej posiada, w sytuacji, gdy nie wykazano, że wykluczona jest możliwość innego przebiegu tej drogi. Gmina nie wykazała, do czego - zdaniem Sądu była zobowiązana - niezbędności omawianego przebiegu drogi publicznej, w wyniku czego doszło do ograniczenia prawa własności skarżącego do działki nr [...]. Wprowadzone rozwiązanie skutkuje istotną ingerencją w sposób wykonywania władztwa skarżącego nad przedmiotową nieruchomością, uniemożliwiając w tej części zabudowę działki, przy czym do ograniczenia tego władztwa doszło z naruszeniem zasad sporządzania planu przy przekroczeniu władztwa planistycznego gminy. Co do zasady Sąd nie wyklucza możliwości przeznaczenia części nieruchomości skarżącego na drogę publiczną, jednak z przy poszanowaniu zasady równości i proporcjonalności. Organ w żaden sposób nie wyjaśnił jednak celu zmiany przeznaczenia ani też nie ani też nie rozważał alternatywnych rozwiązań w tym zakresie. Sąd natomiast nie posiada możliwości oceny tych kwestii w toku postępowania

W konsekwencji, mając na uwadze, że ingerencja w sferę prawa własności skarżącego nastąpiła z naruszeniem prawa, przy przekroczeniu władztwa planistycznego Sąd zgodnie z art. 28 u.p.z.p stwierdził nieważność uchwały w zakresie dotyczącym terenu 1 KD-D, w części w jakiej obejmuje on działkę nr [...], uznając, że w tym zakresie doszło do naruszenia zasad sporządzania planu.

Uwzględnić także należało, że konsekwencją przyjętego w planie rozwiązania w zakresie przebiegu drogi 1 KDD przez działkę skarżącego jest kolejne ograniczenie władztwa prawnorzeczowego przez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości od 6-10 m od linii rozgraniczających z terenem tej drogi (§ 18 ust. 6 pkt 3 tekstu planu). Wyznaczenie tych linii wiązało się bezpośrednio z przeznaczeniem części nieruchomości pod drogę i koniecznością sytuowania budynków w odpowiedniej odległości od drogi publicznej. Skoro jednak doszło do wyeliminowania postanowień planu w zakresie przeznaczenia części działki nr [...] pod drogę publiczną, to w konsekwencji konieczne było również wyeliminowanie tych postanowień planu, które ustalały na terenie działki nieprzekraczalne linie zabudowy w określonej odległości od linii rozgraniczających teren drogi. Po pierwsze dlatego, że brak przeznaczenia pod drogę publiczną skutkuje brakiem konieczności wyznaczania linii zabudowy, po drugie z tego względu, że wobec braku linii rozgraniczających teren drogi 1 KDD w obszarze działki nr [...], nieczytelne stały się zapisy planu ustalające przebieg linii zabudowy w określonej odległości od linii rozgraniczających teren drogi. Z tej też przyczyny Sąd uznał za konieczne stwierdzenie nieważności także § 18 ust. 6 pkt 3 uchwały w zakresie w jakim przepis ten odnosi się do działki nr [...].

W odniesieniu do tej działki sąd uwzględnił zatem skargę, pomimo, że nie podzielił w znacznej części postawionych w niej zarzutów.

Przede wszystkim Sąd nie dopatrzył się zarzucanego naruszenia trybu uchwalania planu przez niedochowanie wymogów wynikających z art. 17 pkt 11, 13 i 14 u.p.z.p., przez: 1/ niewyznaczenie "w ogłoszeniu o podjęciu uchwały" terminu nie krótszego niż 14 dni od dnia

zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogłyby wnieść uwagi dotyczące projektu planu; 2/ przez nie wprowadzenie zmiany do projektu planu wynikającej z rozpatrzenia wniesionych uwag; 3/ przez nie ponowienie uzgodnień w przedmiocie treści planu z ww. podmiotami.

Wskazać zatem należy, że zgodnie z art. 17 pkt 9 u.p.z.p. po wprowadzeniu do projektu planu zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień, prezydent ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wykłada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zgodnie z pkt 11 tego przepisu, organ wykonawczy gminy wyznacza, w ogłoszeniu o którym mowa w pkt 9, termin w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu. Następnie rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania (pkt 12) oraz wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11. Następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia (pkt 13). Wreszcie przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 (pkt 14).

W kontrolowanej sprawie przedstawiona sekwencje czynności i ich kolejność zostały zachowane. W dokumentacji planistycznej znajduje się bowiem obwieszczenie Prezydenta Miasta W. z dnia 7 kwietnia 2015 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 14 kwietnia do 14 maja 2015 r. w którym wyznaczono także termin do składania uwag do dnia 28 maja 2015 r. Obwieszczenie to ogłoszone zostało w [...] oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. Tym samym spełniony został wymóg art. 17 pkt 11 wyznaczenia terminu do wnoszenia uwag nie krótszego niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu (czyli od dnia14 maja 2015 r.) Dokumentacja planistyczna potwierdza także, że prawidłowo wykonano kolejny etap procedury zawarty w pkt 13 art. 17 ustawy. Do wyłożonego projektu planu zostały bowiem złożone uwagi, w sprawie których organ wykonawczy gminy rozstrzygnął w dniu 3 czerwca 2015 r. Część uwag nie uwzględniono a część uwzględniono. Te ostatnie, dotyczyły zmiany zapisów dla terenów 4 MN w zakresie kąta nachylenia dachu oraz dopuszczenia odstępstw w ulokowaniu kalenicy głównej w budynkach istniejących. Zmiany te wprowadzono do projektu planu, przy czym ze względu na charakter tych zmian – dotyczyły one indywidulanych interesów właścicielskich (konkretnych terenów) - należy zgodzić się ze stroną przeciwną, że nie było potrzeby ponawiania w związku z tą zmianą uzgodnień. Wreszcie przedłożona na wezwanie Sądu dokumentacja, w postaci protokołu sesji Rady Miejskiej W. z dnia [...] r., wskazuje na bezpodstawność zarzutu nie przedstawienia przez Prezydenta Radzie Miejskiej projektu planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Odnotowany w protokole przebieg sesji jednoznacznie potwierdza, że w pierwszej kolejności Rada procedowała i odrębnie głosowała co do uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta a następnie głosowała nad uchwaleniem przedmiotowego planu.

Nie znajduje również uzasadnienia zarzut naruszenia art. 9 ust. 4 w związku z art. 20 ust.1 u.p.z.p przez uchwalenie planu pomimo braku zgodności ze studium. Zdaniem strony o braku zgodności stanowi wprowadzenie w planie miejscowym linii zabudowy - nieprzekraczalnych i obowiązujących, które w sposób istotny ograniczają możliwość zabudowy jego działek, podczas, gdy z zapisów Studium tego rodzaju ograniczenia nie wynikają a wręcz przeciwnie: Studium dla obszaru "[...] (litera "L") przewiduje utrzymanie istniejącej funkcji użytkowania terenu z możliwością intensyfikacji zagospodarowania a nie przewiduje żadnych ograniczeń zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2.2.(na którym znajdują się nieruchomości

skarżącego).

Odnosząc się do tego zarzutu w pierwszym rzędzie wskazać należy na wzajemne relacje pomiędzy studium i planem w kontekście celów jakim każda z tych instytucji służy. Studium jest aktem określającym perspektywiczną politykę całego obszaru gminy i ustala lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Nie ma charakteru normatywnego, nie stanowi prawa miejscowego i bezpośrednio nie kształtuje sytuacji prawnej obywateli i innych podmiotów - oprócz organów administracji publicznej. Po uwzględnieniu wielu różnych uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, ładu przestrzennego, stanu środowiska i jego ochrony, potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz szeregu innych, w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, kierunki i wskaźniki zagospodarowania przestrzennego oraz szereg innych warunków (por. art. 10 u.p.z.p). Plan miejscowy ustala zaś przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy w oparciu o ustalenia studium. Podsumowując, studium określa zasady i wytycza kierunki zagospodarowania gminy a plan miejscowy, ma z zachowaniem tych kierunków, konkretyzować zagospodarowanie terenów.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p, w brzmieniu obowiązującym od 21 października 2010 r. rada gminy uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zawarte w cytowanym przepisie sformułowanie "nie narusza ustaleń studium" należy traktować jako synonim zwrotu "nie jest sprzeczny ze studium" (tak: I. Zachariasz Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz. Lex 2013 r. uwaga 1 do art. 20). W związku z tym, w orzecznictwie zauważono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie naruszał zapisy studium wtedy tylko, gdy studium zawierać będzie niewątpliwe ustalenia, co do przeznaczenia i funkcji poszczególnych terenów, zaś funkcje te i przeznaczenie tych terenów, plan miejscowy określi w sposób odmienny (różny). Podkreślono też, że plan miejscowy ma doprecyzować określone w studium zasady prowadzenia polityki przestrzennej i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zasadniczej zmiany lub modyfikacji (tak WSA w Krakowie w wyroku z dnia 19 września 2016 r., sygn. akt II SA/Kr 743/16, COBSA, nsa.gov.pl). Podobnie NSA w wyroku z dnia 12 czerwca 2014 r" sygn. akt II OSK 66/13, (CBOSA, orzeczenia.nsa.gov.pl) stwierdził, że postulowana w art. 20 ust. 1 u.p.z.p. zasada, aby plan miejscowy nie naruszał ustaleń studium oznacza, że przepisy planu miejscowego nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć. Zasada ta musi być więc rozumiana w ten sposób, że zgodność między treścią studium, a treścią planu miejscowego winno się postrzegać jako kontynuację identyczności zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium i podlegających sprecyzowaniu w planie miejscowym. Plan miejscowy ma jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji. Chodzi o to, aby granice poszczególnych terenów określone w studium i później przyjęte w planie zagospodarowania przestrzennego, były jak najbardziej ze sobą zbieżne.

Przy uchwalaniu planu miejscowego rada gminy bezsprzecznie jest związania ustaleniami Studium, co wynika wprost z art. 9 ust. 4 u.p.z.p. Związanie ustaleniami studium oznacza takie kształtowanie treści planu miejscowego, aby treść ta uwzględniała i wynikała z ustaleń studium. Treść planu miejscowego jest bowiem konsekwencją zapisów studium (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z 16 listopada 2010 r. II OSK 1904/10, z dnia 14 czerwca 2007 r. II OSK 359/07, 1 lipca 2010 r. II OSK 904/10 z dnia 1 lipca 2014 r. II OSK 85/14) a stopień związania planu ustaleniami studium, zależy w dużym stopniu od brzmienia ustaleń studium. Oznacza to, że związanie między oboma aktami może być silniejsze bądź słabsze w zależności od stopnia ogólności zapisów studium. Punktem wyjścia do oceny zgodności planu ze studium jest zawsze przedmiot i sposób ujęcia ustaleń studium.

W niniejszej sprawie podstawą do przeprowadzenia omawianej oceny są ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta W. uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej W. nr [...] z dnia [...] r. z późn. zm. Akt ten uchwalony został przed dniem wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak zgodnie z art. 87 ust. 1 tej ustawy nadal zachowuje moc obowiązującą i tym samym jest wiążący przy opracowywaniu planu miejscowego.

Według ustaleń ww. Studium, działka nr [...] znajduje się w jednostce urbanistycznej "L" [...]. Zgodnie z rysunkiem studium "Problematyka realizacyjna - obszary i zasady lokalizacji WOH" częściowo położona jest na obszarze oznaczonym symbolem L.2.2. oraz częściowo na obszarze oznaczonym symbolem L.2.1. Według ustaleń szczegółowych kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta dla jednostki urbanistycznej [...] ("L") na terenach L.2.2. przewidziano zabudowę mieszkaniowo-usługową (uwarunkowania rozwoju) a w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego studium za obowiązujące uznało ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z kolei tereny L.2.1 wykorzystywane rolniczo (uwarunkowania rozwoju), według studium zakwalifikowane zostały pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności. Wskazano przy tym, że wymagane jest opracowanie miejscowego zagospodarowania przestrzennego. W kontekście przedstawionych zapisów nie można podzielić poglądu skarżącego o niezgodności ze studium postanowień planu miejscowego wprowadzających na terenie jego działki linie zabudowy. Studium zawiera bowiem zapisy o znacznym stopniu ogólności sprowadzające się do określenia istniejących uwarunkowań rozwoju oraz ogólnych kierunków zagospodarowania, bez konkretnych wskazań co do warunków zabudowy konkretnych terenów, w tym wynikających z nich ograniczeń, choćby w zakresie linii zabudowy czy też innych wskaźników zagospodarowania. W tym zakresie studium odsyła do ustaleń planu miejscowego. Powyższe oznacza, że organ planistyczny uchwalając plan miejscowy związany jest określonym w studium uwarunkowaniem rozwoju danego terenu - w przypadku terenu L.2.2. jest to zabudowa mieszkaniowo - usługowa oraz wskazanymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego: w przypadku terenu L.2.1 zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, a w przypadku terenu L.2.2. ustalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego dotyczące nieruchomości skarżącego, przeznaczając ją pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej, nie naruszają zatem postanowień studium które sprowadzają się do wytyczenie kierunków zagospodarowania. Przyjęte w planie przeznaczenie terenów pozostaje zgodne z wytyczonymi w studium kierunkami zagospodarowania. Te ogólne kierunki zostały także doprecyzowane i uszczegółowione w postanowieniach planu miejscowego przy zachowaniu wymogów wynikających z art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. Słusznie strona przeciwna wskazuje bowiem, że linie zabudowy wraz z innymi wskaźnikami i parametrami określonymi w ww. przepisach służyć mają zachowaniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Z tego też względu ustawodawca wskazał na linie zabudowy jako obowiązkowy element planu. Wymóg ten nie ma charakteru bezwzględnego, gdyż jego zastosowanie będzie uzależnione od konkretnych ustaleń faktycznych. Można jednak przyjąć, że w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę i przylegających do dróg publicznych, będzie on wymagany.

Pomimo, że Sąd nie podziela stanowiska skarżącego o niezgodności planu ze studium ze względu na linie zabudowy, to jak już wcześniej wskazano, postanowienia dotyczące linii zabudowy na działce nr [...] i tak zostały wyeliminowane z zaskarżonego planu - jednak z innych względów.

Zamierzonego skutku nie mógł także odnieść zarzut wskazujący zmianę przeznaczenia części działki nr [...] z dotychczasowej drogi wewnętrznej na publiczną drogę dojazdową (1 KD-D) bez zgody skarżącego. W tym względzie wskazać należy, że żaden z przepisów nie wymaga

zgody właściciela nieruchomości na zamianę przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym nawet przy przeznaczeniu jej na cel publiczny. Jak wcześniej wyjaśniono gmina w ramach władztwa planistycznego posiada uprawnienie do ingerencji w sferę prawa własności i do ustalenia przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny, oczywiście w granicach dozwolonych prawem. Zgodnie z przedstawionymi we wcześniejszej części uzasadnienia wywodami, rada gminy z mocy ustawy była uprawniona więc uprawniona do przeznaczenia części działki nr [...] na drogę publiczną. Dokonując takiego przeznaczenia gmina w sposób nadmierny nie naruszyła prawa skarżącego do wykonywania prawa własności. Podkreślić należy, że już przed uchwaleniem planu działka ta służyła obsłudze komunikacyjnej przylegających do niej nieruchomości. Kwestionowany zapis planu w istocie tego przeznaczenia nie zmienia. Skarżący - jak też jego ewentualny następca prawny - nadal będzie mógł z przedmiotowej nieruchomości korzystać, gdyż nadal będzie ona pełniła funkcję komunikacyjną. Nadto jak wskazuje się w orzecznictwie, na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały, działka ta nie straciła charakteru drogi wewnętrznej a skarżący nie stracił przysługującego mu udziału we współwłasności. Plan nie dokonał bowiem likwidacji drogi wewnętrznej na kwestionowanym odcinku. Część działki przeznczona na teren 1 KD-D nie stała się drogą publiczną na skutek uchwalenia planu miejscowego. Stać się taką drogą może dopiero na skutek podjęcia uchwały o zaliczeniu jej do odpowiedniej kategorii dróg gminnych. Aby jednak zaliczyć drogę do kategorii dróg gminnych, gmina musi legitymować się odpowiednim tytułem prawnym do takiej nieruchomości, który może uzyskać przez jej nabycie w drodze umowy lub przez wywłaszczenie (por. NSA w wyroku z dnia 12 maja 2016 r. II OSK 2138/14, CBOSA, nsa.gov.pl). Do tego jednak czasu, skarżący może zbyć przysługujący mu udział w tej drodze wraz z prawem własności innej działki, gdyż ustalenia planu nie stanowią w tym względzie bezpośredniej przeszkody. Natomiast jeżeli dojdzie do wywłaszczenia i nadania drodze statusu drogi gminnej, to przylegające do niej działki będą miały zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W takiej sytuacji prawnej warunek określony w decyzji podziałowej stanie się nieaktualny.

Niewątpliwym jest, że przeznaczenie części działki nr [...] na drogę publiczną stanowi ograniczenie prawa własności skarżącego, gdyż prowadzić może do wywłaszczenia. Jednakże w tym przypadku ingerencja w prawo własności dokonana została z poszanowaniem z zachowaniem granic władztwa planistycznego. Działka nr [...] stanowi bowiem drogę służąca obsłudze komunikacyjnej nie tylko dla nieruchomości skarżącego, ale także dla nieruchomości innych podmiotów zlokalizowanych na terenie 5 MN i 4 MN. Mając powyższe na uwadze sąd uznał, że w skarga dotyczącą działki nr [...] jako nieuzasadniona podlega oddaleniu.

Z przedstawionych wyżej względów Sąd działając zgodnie z art. 147 § 1 u.p.p.s.a orzekł jak w pkt II i II sentencji wyroku. Podstawę dla orzeczenia w pkt III stanowił przepis art. 151 ww. ustawy a w pkt IV przepis art. 160 § 1 pkt 3. O kosztach postanowiono zgodnie z art. 200 u.p.p.s.a.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 lipca 2015 r.

Poz. 2912

UCHWAŁA NR IX/120/2015
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 25 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Świdnickiej – 11 Listopada w Wałbrzychu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.[1)]), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz w związku z uchwałą nr LVIII/595/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej – 11 Listopada w Wałbrzychu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha nr XI/154/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. z późn. zm., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej – 11 Listopada w Wałbrzychu, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie zawierającymi ustaleń planu, są:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, które nie mogą być przekroczone przy sytuowaniu zewnętrznej ściany budynków i budowli zadaszonych, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych; dla powyższych elementów dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 2 m;
2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których wymaga się zlokalizowania zewnętrznej ściany budynków przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych; dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej ściany budynku, lub zespołu budynków w zabudowie pierzejowej na długości maksimum 50% odcinka ścian sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy; dla budynków zlokalizowanych na działkach usytuowanych wewnątrz terenów MN, budynków zwią-

zanych z przeznaczeniem uzupełniającym i budowli przekrytych dachami obowiązującą linię zabudowy należy traktować, jako linię nieprzekraczalną;

3) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
   a) tereny dróg, w tym: ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,
   b) tereny zieleni urządzonej, w tym parki i zieleńce, a także działki lub części działek o przeznaczeniu innym niż wymienione w lit. a, służące do realizacji celów publicznych, z zastrzeżeniem, że w granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym;
4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danej działce budowlanej, określane indywidualnie dla terenu;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
7) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do działalności z zakresu:
   a) działalności biurowej,
   b) handlu detalicznego,
   c) gastronomii,
   d) usług turystyki,
   e) rekreacji i odnowy biologicznej,
   f) usług informatycznych i łączności,
   g) projektowania i innych form pracy twórczej,
   h) oświaty, nauki i kultury,
   i) ochrony zdrowia,
   j) zamieszkania zbiorowego (np. hotele, motele, bursy szkolne, domy opieki),
   k) usług fryzjerskich i kosmetycznych,
   l) inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi, z wyłączeniem stacji paliw, stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych;
8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów wymienionych w pkt 7 lit. a, b, e, f, g, h, i, k ;
9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków i budowli przekrytych dachami, zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki; za powierzchnię zabudowy uważa się powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku i budowli przekrytych dachami, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów, oranżerii;
10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
   – budynku, mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
   – budowli zadaszonej, mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu.

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

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
4) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) przeznaczenia terenu:
   a) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   b) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) MWU – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa,
d) MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,
e) U – zabudowa usługowa,
f) ZP – zieleń urządzona,
g) ZPn – zieleń nieurządzona,
h) ZI – zieleń izolacyjna
i) ZL – lasy,
j) E – infrastruktura techniczna - elektroenergetyka,
k) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
l) KD-D –droga publiczna klasy dojazdowej,
m) KDW – droga wewnętrzna

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia, określono w treści uchwały.

§ 4. 1. 1**.** Dla całego obszaru objętego planem obowiązują „Ustalenia ogólne” rozdziału 1, w których zawarte są regulacje dotyczące:
1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6) minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
8) stawki procentowej służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dla poszczególnych terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują „Ustalenia szczegółowe” Rozdziału 2 tekstu planu, w których zawarte są odpowiednio regulacje dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
6) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
7) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

3. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
   a) realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,

b) realizacji dróg oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.
4) standardy ochrony środowiska dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych;
5) ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich.

2. Obszar planu znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia".

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
1) dla terenów oznaczonych symbolami **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) dla terenów oznaczonych symbolem **MWU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
4) dla terenów oznaczonych symbolem **MNU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5) dla terenów oznaczonych symbolami **U**, gdzie będą realizowane funkcje mieszkaniowe, zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
6) dla terenów oznaczonych symbolem **U** gdzie będą realizowane funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Ustala się minimalne powierzchnie biologicznie czynne w obrębie działek budowlanych, zgodnie z Rozdziałem 2 „Ustalenia szczegółowe" tekstu planu.

5. Ustala się gospodarkę odpadami:
1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu
o przepisy odrębne;
3) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;
4) zakazuje się tworzenie nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
5) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
6) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

6. Na obszarze planu nie ma zainwestowania, dla którego należałoby określić zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

7. Na wszystkich terenach nie ogranicza się możliwości wprowadzania nasadzeń zieleni, o ile nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego w planie zainwestowania.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) ustala się, że do przestrzeni publicznych należą tereny:
   a) ciągów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: **KD-Z** i **KD-D**;
   b) zieleni urządzonej;
2) w obrębie przestrzeni publicznych ustala się:
   a) dopuszczenie realizacji elementów małej architektury związanej z wyposażeniem terenów publicznych,
   b) dopuszczenie realizacji nośników informacji wizualnej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 2,
   c) utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów zabudowy uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 2;
3) wzdłuż linii rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizację ogrodzenia na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 2.

§ 8. 1 Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalny front nowej działki nie może być mniejszy niż – 6 m;
2) kąt położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega front działki – od 70° do 110°;
3) minimalna powierzchnia działki – 250 m^2.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
   a) dopuszczenie trwałej adaptacji wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu oraz lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z zainwestowaniem ustalonym w planie,
   b) nakaz uwzględnienia, podczas prac inwestycyjnych, wszystkich stref od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej; nowe odcinki sieci należy prowadzić, jako sieci podziemne;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   b) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w zakresie unieszkodliwiania ścieków komunalnych ustala się:
   a) odprowadzanie ścieków systemem sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz wprost do gruntu;
4) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
   a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych przed ich wprowadzeniem do sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej, na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
   c) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   d) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych do celów gospodarczych;
5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
   b) zasilanie w energię elektryczną przewidziano z nowych i istniejących sieci z możliwością ich rozbudowy,
   c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, o mocy do 100 kW, z wyłączeniem wykorzystania energii wiatrowej;
   d) dopuszcza się lokalizację budynków kontenerowych stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
   b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;
7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
   a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
   b) stosowanie wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych;
8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
   a) realizację przewodowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie kablami podziemnymi,
   b) lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) główny układ dróg publicznych obsługujących obszar planu tworzą drogi:
   a) zbiorcze **1.KD-Z, 2.KD-Z,**
   b) dojazdowe: **1.KD-D, 2.KD-D**;

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wjazdami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. W przekroju poszczególnych dróg ustala się następujące elementy zagospodarowania:
1) jezdnia;
2) chodnik, co najmniej po jednej stronie.

3. W przekroju poszczególnych dróg dopuszcza się następujące elementy zagospodarowania:
1) ścieżki rowerowe;
2) zatoki postojowe;
3) parkingi;
4) zieleń;
5) obiekty infrastruktury technicznej;

4. Uzupełniający układ dróg obsługujących obszar planu tworzą drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDW ÷ 4.KDW** oraz drogi wewnętrzne dopuszczone do realizacji w poszczególnych terenach.

5. Ustala się następujące sposoby realizacji parkingów:
1) dla nowej zabudowy ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźników określonych poniżej; wykaz zawiera rodzaj obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:
   a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 mp/ 1 mieszkanie (miejsca parkingowe mogą stanowić garaże),
   b) dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 mp/1 mieszkanie,
   c) dla budynków biurowych i administracji – 1mp/40m^2 pow. użytkowej,
   d) dla budynków sklepów – 1mp/40 m^2 pow. sprzedaży,
   e) dla budynków hotelowych – 1mp/2-4 miejsc noclegowych,
   f) dla budynków restauracji, kawiarni, barów – 1mp/30 m^2 pow. użytkowej lub1 mp/3 konsumentów,
   g) dla budynków przedszkoli, szkół, żłobków – 1mp/ 2 osoby zatrudnione,
   h) dla innych budynków usługowych niewymienionych w lit. od c do g – 1mp/50 m^2 pow. użytkowej obiektów usługowych;
2) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ustala się na:
   a) 4% liczby miejsc wskazanych w pkt 1 dla poszczególnych rodzajów zabudowy,
   b) nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy określonej w pkt 1 lit. b, c, d, e, f, g, h,
   c) dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) realizację miejsc parkingowych w obszarze planu w formie napowierzchniowych parkingów, garaży wbudowanych w budynki mieszkaniowe i usługowe, garaży wolno stojących dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 2;
4) zakazuje się budowy garaży pojedynczych, samodzielnych lub zespołu garaży, na terenach oznaczonych symbolami: MW, U, MWU.

§ 11. Ustala się tymczasowe zagospodarowane w zakresie dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MW** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) urządzenia budowlane,
   c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
   d) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,4;
2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
6) geometria dachu głównego: dach mansardowy;
7) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, nie dłuższą niż 60 m;
8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
9) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku po przebudowie, rozbudowie, odbudowie;
10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
11) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 3 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych.

3. Dopuszcza się budowę ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych, na następujących warunkach:
1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki – od 4 do 6 m;
2) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki – od 2 do 4 m;
3) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki – od 2 do 3 m;

4. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu – od 6 m do 19 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KDW.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1÷6:
1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1÷6;
2) w budynkach przekraczających 14 m, na rzecz zachowania stanu istniejącego;
3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy; zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
5) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **1.MW** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1.MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkaniowy jednorodzinny,
   b) obiekty infrastruktury technicznej,
   c) urządzenia budowlane,
   d) budynki gospodarcze i garaże,
   e) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3;
2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
6) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych w zakresie kąta nachylenia;
7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30° do 45°;
8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m;
9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach
1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

5. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

6. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu – od 2 m do 13,5 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KDW i 2.KDW. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1÷6:
1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1÷6;
2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **1.MN** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **2.MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) urządzenia budowlane,
   c) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6;
2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
6) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40° do 45°;
8) układ głównej kalenicy: prostopadły do wyznaczonej w terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 9 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową;
10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
11) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;

13) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

4. Dopuszcza się budowę ogrodzeń, na następujących warunkach:

1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, od 2 do 9,5 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KDW.

6. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1÷5:

1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 , 7 i 8 − na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1÷5;
3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy i nadbudowy; zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
5) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
6) w budynkach przekraczających wysokość 9 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **2.MN** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **3.MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) urządzenia budowlane,
   c) zieleń urządzona,

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6,
2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
6) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40° do 45°;
8) układ głównej kalenicy: prostopadły do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy;
9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 9 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę szeregową;
10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
11) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
13) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
3) kąt nachylenia połaci: do 45°;

4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń, na następujących warunkach:

1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, od 0 do 16 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KDW.

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1÷6:

1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6 ,7 i 8 − na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1÷6;
3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy i nadbudowy; zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
5) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
6) w budynkach przekraczających wysokość 9 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **3.MN** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **4.MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) urządzenia budowlane,
   c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
   d) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;
2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
6) geometria dachu głównego: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40° do 45°;
8) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy; ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych bez kalenicy;
9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m;
10) dopuszczony typ nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolno stojąca;
11) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
12) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
13) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
2) geometria dachu: dach dwuspadowy, dach jednospadowy;
3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;

5) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych, na następujących warunkach:
1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki – od 8 do 10 m;
2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki – od 4 do 6 m;
3) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki – od 2 do 4 m;
4) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki – od 2 do 3 m;
5) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

6. Dopuszcza się budowę ogrodzeń, na następujących warunkach:
1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

7. Obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu:
1) od 4 m do 10 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KDW;
2) od 3 m do 8 m od linii rozgraniczających teren drogi 3.KDW;
3) od 4 m do 7 m od linii rozgraniczających teren dróg 4.KDW;
4) od 6 m do 7,5 m od linii rozgraniczających teren dróg 1.KD-D.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu:
1) od 4 m do 17 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KDW;
2) od 3 m do 16 m od linii rozgraniczających teren drogi 3.KDW;
3) od 3,5 m 7 m od linii rozgraniczających teren drogi 4.KDW;
4) 12 m od linii rozgraniczających tereny lasu 2.ZL.

9. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1÷8:
1) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi warunków podanych w ust. 2 pkt 6, 7 i 8 − na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;
2) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1÷8;
3) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
4) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy i przebudowy i nadbudowy; zakaz nie dotyczy klatek schodowych, wind, wiatrołapów i balkonów;
5) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
6) w budynkach przekraczających wysokość 9 m, na rzecz zachowania istniejącej wysokości;
7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy;
8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie spełniającej warunków zbliżenia się do wyznaczonej w planie obowiązującej linii zabudowy.

10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **4.MN** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **5.MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkaniowy jednorodzinny,
   b) obiekty infrastruktury technicznej,
   c) urządzenia budowlane,
   d) zieleń urządzona,
   e) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;
2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
6) geometria dachu głównego: dach wielospadowy, dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40 do 45°;
8) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy; ustalenie nie dotyczy dachów kopertowych bez kalenicy;
9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m;
10) dopuszczony typ nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zabudowa wolno stojąca;
11) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
12) nakaz zachowania jednorodności architektonicznej całości budynku, po przebudowie, rozbudowie, odbudowie i nadbudowie;
13) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
5) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń, na następujących warunkach:
1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu:
1) od 4 m do 6 m od linii rozgraniczających teren drogi 4.KDW;
2) od 12 m do 16 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KDZ;
3) od 6 m do 10 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KD-D.

7. Obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu:
1) od 4 m do 7,5 m od linii rozgraniczających teren drogi 4.KDW;
2) od 4 m do 6 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KD-D.

8. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1÷7:
1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1÷7;
2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **5.MN** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6.MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkaniowy jednorodzinny,
   b) obiekty infrastruktury technicznej,
   c) urządzenia budowlane,
   d) zieleń urządzona,
   e) wody powierzchniowe śródlądowe,
   f) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;
2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
6) geometria dachu głównego: dach wielospadowy, dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40 do 45°;
8) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy;
9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 16 m;
10) dopuszczony typ nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolno stojąca;
11) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
12) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
3) kąt nachylenia połaci: do 45°;
4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
5) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, na następujących warunkach:
1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki – od 8 do 10 m;
2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki – od 4 do 6 m;
3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

6. Dopuszcza się budowę ogrodzeń, na następujących warunkach:
1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg;
2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
3) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających zapisów pkt 1 i 2.

7. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu:
1) od 4 m do 6 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KD-D;
2) 12 m od terenów lasów.

8. Obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu: od 3 m do 8 m od linii rozgraniczających teren drogi 2.KD-D.

9. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1÷8:
1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1÷8;
2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji.

10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **6.MN** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MWU** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) urządzenia budowlane,
   c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
   d) garaże wbudowane w budynki mieszkalne i usługowe,
   e) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
6) geometria dachu głównego: dach mansardowy, dach wielospadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
7) kąt nachylenia głównych połaci dachu wielospadowego: od 40 do 45°;
8) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową jak również w kształcie litery L i U, nie dłuższą niż 60 m;
10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
12) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
    a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm od strony dróg,
    b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

3. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych na następujących warunkach:
1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki – od 8 do 10m;
2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki – od 4 do 6 m;
3) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki – od 2 do 4 m;
4) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki – od 2 do 3 m;
5) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:
1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
2) maksymalna powierzchnia reklam w obrębie terenu – $3m^2$;
3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KDW. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1÷5:
1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1÷5;
2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **1.MWU** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MNU** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
2) przeznaczenie uzupełniające:
    a) obiekty infrastruktury technicznej,
    b) urządzenia budowlane,
    c) parkingi,
    d) zieleń urządzona,
    e) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,3;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
6) geometria dachu głównego: dach wielospadowy, dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci głównych;
7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40 do 45°;
8) układ głównej kalenicy: równoległy do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy;
9) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding".

3. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, na następujących warunkach:
1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki – od 8 do 10m;
2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki – od 4 do 6 m;
3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:
1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
2) dopuszczenie lokalizowania reklam o łącznej maksymalnej powierzchni 1 m^2 w granicach jednej działki budowlanej;
3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Dopuszcza się budowę ogrodzeń od strony dróg publicznych na następujących warunkach:
1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 150 cm;
2) zakaz budowy ogrodzeń z elementów drewnianych;
3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
1) 6 m od linii rozgraniczających teren drogi **1. KD-D**;
2) 16 m od linii rozgraniczających teren drogi **2. KD-D.**

7. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1÷6:
1) w granicach działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1÷6;
2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **1.MNU** znajduje w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia".

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren planu częściowo znajduje się w pasie technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) urządzenia budowlane,
   c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
   d) garaże wbudowane w budynki usługowe,
   e) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
6) geometria dachu głównego: dach płaski;
7) układ głównych ścian budynków: wzajemnie równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
8) gabaryty pojedynczego budynku wyrażone maksymalną szerokością elewacji frontowej – 60 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową nie dłuższą niż 60 m;
9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu „siding”;
11) zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych.

3. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych na następujących warunkach:
1) szerokość drogi wewnętrznej w granicach wydzielonej działki – od 8 do 10m;
2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki – od 4 do 6 m;
3) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki – od 2 do 4 m;
4) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki – od 2 do 3 m;
5) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:
1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
2) maksymalna powierzchnia reklam w obrębie terenu – 3 m^2;
3) zakaz podświetlenia lub stosowania reklam świetlnych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 7,5 do 10 m od linii rozgraniczających teren drogi 1.KDZ.

6. Dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w ust. 1÷5:
1) w granicach działek wydzielonych pod obiekty infrastruktury technicznej nie obowiązują wymagania określone w ust. 1÷5;
2) w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik intensywności zabudowy może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **1.U** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ZP** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) obiekty małej architektury,
   c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
   d) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Dopuszcza się budowę ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych na następujących warunkach:
1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki – od 4 do 6 m;
2) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki – od 2 do 4 m;
3) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki – od 2 do 3 m.

4. Zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

5. W granicach działek wydzielonych pod obiekty liniowe infrastruktury technicznej obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **1.ZP** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren planu częściowo znajduje się w pasie technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ZPn, 2.ZPn** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) obiekty małej architektury,
   c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
   d) zbiornik retencyjny,
   e) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Dopuszcza się budowę ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych na następujących warunkach:
1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki – od 4 do 6 m;
2) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki – od 2 do 4 m;
3) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki – od 2 do 3 m.

4. Zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

5. W granicach działek wydzielonych pod obiekty liniowe infrastruktury technicznej obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **1.ZP** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) teren planu **2.ZPn** częściowo znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10 kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej); dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
2) teren planu **2.ZPn** częściowo znajduje się w pasie technologicznym dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 110 kV szerokości 42 m (po 21 m w każdą stronę od osi linii energetycznej); dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi; dopuszcza się modernizację oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZI, 2.ZI, 3.ZI** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) obiekty małej architektury,
   c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
   d) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Dopuszcza się budowę ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych na następujących warunkach:
1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w granicach wydzielonej działki – od 4 do 6 m;
2) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w granicach wydzielonej działki – od 2 do 4 m;
3) szerokość ścieżek rowerowych w granicach wydzielonej działki – od 2 do 3 m;

4. Zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

5. W granicach działek wydzielonych pod obiekty liniowe infrastruktury technicznej obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: tereny **1.ZI, 2.ZI, 3.ZI** znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren planu **3.ZI** częściowo znajduje się w pasie technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL, 2.ZL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: tereny: **1.ZL, 2.ZL** znajdują w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

4. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren planu częściowo znajduje się w pasie technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10 kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.E** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
2) przeznaczenie uzupełniające: inne obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: teren **1.E** znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KD-Z, 2.KD-Z,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) urządzenia budowlane,
   c) ścieżki rowerowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) szerokość dróg publicznych klasy zbiorczej w granicach linii rozgraniczających – od 30 do 70 m;
2) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości od 1,5 do 3 m;
3) dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: tereny dróg zbiorczych znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia”.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KD-D, 2.KD-D** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) urządzenia budowlane,
   c) ścieżki rowerowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) szerokość dróg publicznych klasy dojazdowej w granicach linii rozgraniczających – od 12 m do 22 m;

2) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości od 1,5 do 3 m;
3) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: tereny drogi dojazdowej znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia".

6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren planu częściowo znajduje się w pasie technologicznych dla prawidłowej obsługi napowietrznych linii o napięciu 10 kV szerokości 22 m (po 11 m w każdą stronę od osi linii energetycznej). Dla tych terenów ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW ÷ 4.KDW** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty infrastruktury technicznej,
   b) urządzenia budowlane,
   c) ścieżki rowerowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) szerokość drogi wewnętrznej **1.KDW** – od 6 m do 15 m, wg rysunku planu;
2) szerokość dróg wewnętrznych **2.KDW, 3.KDW,4.KDW –** od 5 do 26 m, w istniejących granicach podziału geodezyjnego, wg rysunku planu;
3) wyznaczenie placu do zawracania pojazdów dla drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych, jak dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) szerokość ścieżki rowerowej – od 1,5 do 3 m.

3. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: tereny dróg wewnętrznych znajdują się w obszarze złoża węgla kamiennego „Julia".

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha:
M. Romańska

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2013 r., poz. 645 i poz.1318, oraz w Dz. U. z 2014 r., poz. 379 i poz. 1072

Załącznik nr 1 do uchwały nr IX/120/2015 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 czerwca 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr IX/120/2015 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 czerwca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Świdnickiej – 11 Listopada w Wałbrzychu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199) Rada Miejska Wałbrzycha po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej – 11 Listopada w Wałbrzychu, postanowiła:

1. **Nie uwzględnić uwagi** wniesionej przez Magdalenę i Tomasza Burczaków, pismem z dnia 14 maja 2015 r., dotyczącej zmiany zapisów dla terenu oznaczonego symbolem 4.MN, 5.MN i 6.MN w zakresie układu głównej kalenicy położonej równolegle do wyznaczonej w terenie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ celem ustaleń planu jest porządkowanie zabudowy w obszarze planu. Obecne zapisy obowiązującego planu nie regulują szczegółowo zasad kształtowania zabudowy i dlatego też, w obszarze planu można spotkać zarówno domy z bali, domu murowane, domy różnej wysokości, jak i domy różnie zadaszane. Plan dopuszcza odstępstwa dla istniejącej zabudowy. Przyjęte zasady kształtowania zabudowy zostały poprzedzone dokładną analizą stanu istniejącego, wykonaną we wrześniu 2014r r.

2. **Nie uwzględnić uwag** wniesionych przez Sebastiana Czajkowskiego, pismem z dnia 12 maja 2015 r., dotyczących:

1) niezgodności ze studium oraz zasadą zrównoważonego rozwoju, w szczególności w zakresie jakim ograniczą powierzchnię obszaru zieleni parkowej na dz. 55/9 i utrzymania aktualnych funkcji terenu poza terenami rolnymi; sugestii o spadku wartości nieruchomości zabudowanych, w wypadku zabudowy części terenów zielonych i terenów użytkowanych obecnie rekreacyjnie;
2) braku odniesienia w zapisach planu do treści pozwoleń na budowę, które są niezgodne z ustaleniami ww. planu; braku definicji pojęcia „intensywność zabudowy”;
3) przekroczenia zasady zrównoważonego rozwoju, ponieważ w ustaleniach dla terenów 4.MN, 5.MN, 6.MN przyjęto dopuszczalny typ nowej zabudowy jednorodzinnej – zabudowę wolno stojącą; ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (minimalnego frontu działki, minimalnej powierzchni działki) – front działki 6 m, powierzchnia działki – 250 m;
4) sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju w zakresie ustaleń ilości miejsc parkingowych;
5) określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na dostosowanie zabudowy niezgodnej z planem dla warunków planu;
6) naruszenia art. 17 ustawy z dnia 17 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z datą obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania planu, zamieszczonego w BIP.

ad. 1) Opracowywany plan nie narusza ustaleń studium. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu, obszar ujęty planem znajduje się w jednostkach urbanistycznych oznaczonych symbolami: L2.2 i części L2.1.

Teren L2.2 w uwarunkowaniach rozwoju stanowi tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w kierunkach zagospodarowania przestrzennego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapis ten należy rozumieć następująco: każdy plan miejscowy, który będzie opracowywany w tym obszarze i będzie zgodny z ustalonymi uwarunkowaniami, **nie narusza ustaleń studium**. Projekt planu wyczerpuje wszystkie elementy zrównoważonego rozwoju, dla każdej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę ustala się powierzchnie biologicznie czynną na poziomie min. 25%, tereny zielone (lasy, zieleń urządzona, zieleń nieurządzona, zieleń izolacyjne) stanowią około 4 ha, czyli około 19% powierzchni obszaru planu.

Teren L2.1 w uwarunkowaniach stanowi tereny rolne, natomiast w kierunkach kwalifikowany jest pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności.

Spadek wartości nieruchomości, o której mówi art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy właścicieli lub użytkowników wieczystych danych nieruchomości, którym ustalenia planu

korzystanie z ich własnej nieruchomości stało się niemożliwe bądź istotnie naruszone. Działka nr 55/9 jest działką komunalną, nie stanowi własności prywatnej, nie jest użytkowana wieczyście. Ponadto właściciel działki 58/10, przylegającej do omawianych terenów, wnioskował o powiększenie terenów mieszkaniowych o część działki 55/9 (wniosek sprzed procedury sporządzenia planu).

ad. 2) Ustalenia planu nie mają wpływu na inwestycje realizowane na podstawie ważnych decyzji pozwolenia na budowę. Decyzja pozwolenia na budowę jest prawem nabytym, a art. 65 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) reguluje taką sytuację. Stan niezgodności między pozwoleniem na budowę a treścią planu miejscowego ma taki skutek, że wówczas stronę wiąże stan prawny wynikający z pozwolenia na budowę.

Definicja intensywności zabudowy znajduje się w przywołanej ustawie w art. 15 ust. 2 pkt 6.

ad. 3) Zgodnie z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), przywołana ustawa określa zakres postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustala zasady ich zagospodarowania. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki. Art. 2 przywołanej ustawy definiuje pojęcia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

W projekcie planu kształtowanie przestrzeni realizuje się, miedzy innymi poprzez zminimalizowanie współczynników intensywności zabudowy mieszkaniowej, jak również poprzez wprowadzenie ustalenia, że nowa zabudowa jednorodzinna ma być kształtowania wyłącznie, jako wolno stojąca. Wprowadzenie zapisu, że nowa zabudowa jednorodzinna ma być kształtowana, jako typ zabudowy wolno stojącej wynikała z przeprowadzonych analiz stanu istniejącego oraz opinii MKUA działającej przy Prezydencie Miasta Wałbrzycha.

Odczytanie zapisów planu dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości w odniesieniu do działki budowlanej jest błędem, ponieważ zapisy dotyczą procedury scalania i podziału, o której mówi ustawa o gospodarce nieruchomościami i dotyczą podziałów działek gruntu. Czyli parametry zawarte w tej części dotyczące: minimalnej powierzchni działki, minimalnego frontu działki, kąta położenia wydzielanych granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego, nie mają zastosowania do ustaleń szczegółowych, które odnoszą się do działek budowlanych.

ad. 4) Przyjęte wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych są ustalone prawidłowo. Zapewnienie minimalnej ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej jest elementem zrównoważonego rozwoju. Przyjęty wskaźnik 2 miejsc postojowych na 1 budynek zabudowy jednorodzinnej nie jest wskaźnikiem wygórowanym, zabezpiecza możliwość parkowania w obrębie posesji nie tylko właścicielom, ale również ich gościom. Wg definicji zwartej w przepisach odrębnych, za budynek mieszkalny jednorodzinny uważa się budynek, w którym mogą być również wydzielone dwa lokale mieszkalne, albo jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Miejsca postojowe mogą być zlokalizowane w garażu, jak również, jako stanowiska napowierzchniowe. Plan nie wymaga budowy garażu dla przywołanych miejsc postojowych. Podane parametry dotyczą nowej zabudowy**.**

ad. 5) Plan w żadnej sytuacji nie nakazuje przystosowania istniejącej zabudowy, do warunków określonych planem. Dla każdego terenu plan dopuszcza odstępstwa dla istniejącej zabudowy od przyjętych warunków kształtowania zabudowy.

ad. 6) Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Świdnickiej - 11-go Listopada w Wałbrzychu ukazało się prawidłowo, na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego Wałbrzycha w dniu 22 września 2014 r., w katalogu: Ogłoszenia i Obwieszczenia. We wrześniu 2014 r. nie istniała w BIP zakładka dotycząca planowania przestrzennego (utworzona w grudniu 2014 r., celem zwiększenia dostępności do dokumentów planistycznych i informacji o toczących się procedurach w ich sporządzaniu).

3. **Nie uwzględnić uwagi** wniesionej przez: Marcina Tomczyka, Agnieszkę Tomczyk, Joannę Nowak, Tomasza Nowaka, Natalię Szymańską, Marcina Szymańskiego, Agnieszkę Kaletę, Joannę Sieklucką, Marzenę Grabińską, Rafała Kaczorów, Grzegorza Michalskiego, Amelię Kaczor, Ewę Świerczek, Agnieszkę Świerczek, Annę Partykę, Agnieszkę Kaczmarek, Krystynę Holly, Marcina Góreckiego, Edytę Górecką, Sebastiana Czajkowskiego, Małgorzatę Czajkowską, Dariusza Łapicza, Anitę Łapicz, Bogdana Semika, Teresę Wichę, Tomasza Wichę, oraz osoby z nieczytelnymi danymi w zbiorowym wniosku, pismem z dnia 13 maja 2015 r., dotyczącej ograniczenia powierzchni terenów zieleni parkowej na rzecz budownictwa mieszkaniowego.

Działka nr 55/9 stanowi w ewidencji gruntów tereny budowlane niezabudowane (Bp), w stanie istniejącym teren ten jest w części zadrzewiony, nieurządzony. Ustalenia planu wprowadzają funkcje zabudowy jednorodzinnej w części niezadrzewionej, przylegającej do istniejącego osiedla jednorodzinnego.

Projekt planu wyczerpuje wszystkie elementy zrównoważonego rozwoju - tereny zielone (lasy, zieleń urządzona, zieleń nieurządzona, zieleń izolacyjna) w obszarze planu stanowią około 4 ha, czyli około 19% powierzchni obszaru planu. Ponadto właściciel działki 58/10, przylegającej do omawianych terenów, wnioskował o powiększenie terenów mieszkaniowych o część działki 55/9 (wniosek sprzed procedury sporządzenia planu).

Załącznik nr 3 do uchwały nr IX/120/2015 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 czerwca 2015 r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

Plan dopuszcza rozwój infrastruktury technicznej, remonty i przebudowy istniejącej infrastruktury publicznej. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy (z wykorzystaniem pozyskiwanych opłat adiacenckich) oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i inwestorów indywidualnych.