DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 25 września 2017 r.

Poz. 3700

UCHWAŁA NR XXXVI/197/2017
RADY GMINY KSIĘŻPOL

z dnia 11 sierpnia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z poźn. zm.), oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Księżpol uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol" uchwalonego Uchwałą Nr IV/17/2002 Rady Gminy Księżpol z dnia 30 grudnia 2002 r. z poźn. zm.

2. Uchwala się zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol, przyjętego Uchwałą Nr XIV/53/2003 Rady Gminy Księżpol z dnia 10 grudnia 2003 r. z poźn. zm., obejmującą tereny położone w miejscowościach: Księżpol i Korchów, zgodnie z podjętymi przez Radę Gminy Księżpol uchwałami w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol: Nr XVII/110/2016 Rady Gminy Księżpol z dnia 28 kwietnia 2016 r., Nr XI/57/2015 z dnia 28 sierpnia 2015 r. – zwaną dalej „planem".

3. Plan stanowią:

1) część tekstowa będąca treścią niniejszej uchwały,

2) rysunek w skali 1:1000 wg. załączników graficznych nr 1 do nr 4 do niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 5 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Księżpol o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) załącznik nr 6 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Księżpol o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. W niniejszym planie przyjęto następujące ustalenia:

1) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

2) zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu,

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

10) przeznaczenie terenu, parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

11) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące ustalenia to:

1) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o rożnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania,

3) symbole opisujące przeznaczenie terenu, wg § 4 ust.2 uchwały,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) linie elektroenergetyczne 15kV ze strefą techniczną,

6) obszar Natura 2000 PLH060097 Dolina Dolnej Tanwi,

3. Pozostałe oznaczenia rysunku planu stanowią treść informacyjną.

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

1) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

2) **obszarze zmiany planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,

3) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i opisany odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym,

4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, w sposób określony ustaleniami niniejszej uchwały, które powinno dominować w danym terenie, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonym symbolem cyfrowoliterowym,

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu –** należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie terenu, nie kolidujące z jego funkcją podstawową i nie zmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu.

6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

7) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć teren naturalnej wegetacji roślin tj. grunt rodzimy, nieutwardzony i niezabudowany, pokryty roślinnością. Do powierzchni tej zalicza się wody powierzchniowe, zieleń naturalną i urządzoną oraz powierzchnie tarasów i stropodachów urządzonych, jako

stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację i parkingi ekologiczne, których powierzchnie liczy się zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) **wskaźniku intensywności zabudowy -** należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków (liczonej w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni działki lub terenu,

9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zajętą przez powierzchnie liczone po obrysie budynku lub budynków w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wyrażoną w procentach,

10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna ze stałych części budynku, z wyłączeniem gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, tarasów,

11) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w pasie przylegającym do linii energetycznej, o ograniczonym użytkowaniu z uwagi na konieczność ochrony ludzi przed działaniem pola elektrycznego i elektromagnetycznego znajdującego się w bliskości przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, ochroną ludzi i mienia przed skutkami awarii linii, jak również niebezpieczeństwami związanymi z pracą innych urządzeń elektrycznych w tej strefie,

2. Pojęcia użyte w uchwale, nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 4. Ustalenia i określenia użyte w planie

1. W obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny i ustala się dla nich podstawowy sposób użytkowania oznaczając na rysunku planu numerami porządkowymi oraz symbolami literowymi.

2. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach stosuje się następujące symbole literowe:

1) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

2) **U** - tereny zabudowy usługowej,

3) **P,RU** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

4) **ZL** - teren lasu.

3. Pozostałe oznaczenia stanowią treść informacyjną oraz ilustrują elementy układu komunikacyjnego poza obszarem planu, nie będące ustaleniami niniejszego planu.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
Rozdział 1.
Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Dla terenów objętych planem zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są:

1) ustaleniem zasad korzystania z terenu pomiędzy nieprzekraczalna linią zabudowy a linią rozgraniczenia terenu,

2) zasadami sytuowania obiektów budowlanych.

2. W pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojść do budynków, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ekspozycji oraz obiektów małej architektury.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną będzie stanowić teren zabudowy usługowej w obrębie geod. Księżpol, oznaczony symbolem 1.U, z docelowym przeznaczeniem pod budowę gminnego ośrodka kultury.

2. W przestrzeni publicznej ustala się:

1) zagospodarowanie terenu w oparciu o kompleksową kompozycję funkcjonalno-przestrzenną,

2) urządzenie i utrzymanie zieleni wysokiej i niskiej w oparciu o indywidualne rozwiązania,

3) urządzenie systemu dróg pieszo-rowerowych w oparciu o indywidualne rozwiązania,

4) wyposażenie w elementy współtworzące walory krajobrazu kulturowego,

5) likwidację barier architektonicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do przestrzeni publicznych.

Rozdział 3.
Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W granicach planu obszarem objętym prawną formą ochrony przyrody, powołaną na podstawie właściwych przepisów o ochronie przyrody jest Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk NATURA 2000 PLH060097 Dolina Dolnej Tanwi, w zasięgu którego znajduje się teren oznaczony symbolem 1.PRU, położony w obrębie geod. Księżpol.

2. Z uwagi na lokalizację ww. terenu w obrębie obszaru objętego prawnymi formami ochrony przyrody, zakazuje się:

1) podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt,

2) podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000,

3) pogorszenia integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

3. W obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem wykluczenia negatywnego znaczącego oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych.

4. Według Planu gospodarowania wodami dorzecza Wisły, obszar objęty planem położony jest w Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW2200127, region wodny Górnej Wisły (charakterystyka: obszar dorzecza Wisły, stan dobry, cele środowiskowe niezagrożone). Dla jednolitych części wód podziemnych będących w dobrym stanie celem jest utrzymanie dobrego stanu ekologicznego natomiast dla jednolitych części wód powierzchniowych będących w złym stanie celem jest osiągnięcie stanu dobrego oraz jego utrzymanie na co najmniej dobrym poziomie stanu chemicznego.

5. Zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną (2000/60/WE):

1) tereny w miejscowości Księżpol zlokalizowane są w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Tanew od Muchy do Łady (PLRW200019228599),

2) teren w miejscowości Korchów, zlokalizowany jest w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Złota Nitka (PLRW200016228549).

6. W celu ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych ustala się:

1) nakaz eliminacji wszelkich źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych,

2) nakaz w przypadku hodowli zwierząt – wyposażenia w szczelne płyty obornikowe oraz bezodpływowe zbiorniki na gnojowicę i gnojówkę (zapewniające możliwość 6-miesięcznego składowania),

3) zakaz składowania kiszonek oraz środków chemicznych w działalności rolniczej i usługowej na nie uszczelnionej powierzchni ziemi,

4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami,

5) zastosowanie rozwiązań w zakresie postępowania ze ściekami, gwarantujących bezpieczeństwo ekologiczne.

7. Na powierzchniach narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi (hale produkcyjne, magazyny, parkingi, garaże, place o powierzchniach utwardzonych lub trwałych nawierzchniach) wymagane są zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem powierzchni ziemi oraz wód podziemnych.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM, obowiązuje ochrona przed hałasem polegająca na utrzymaniu lub zmniejszeniu poziomu hałasu do poziomu hałasu dopuszczalnego (lub poniżej), określonego przez wskaźniki hałasu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

9. Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej nie podlegają ochronie przed hałasem.W związku z sąsiedztwem zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej wprowadza się obowiązek utrzymania na granicy terenów przeznaczonych pod funkcje usług i produkcji standardów akustycznych określonych jak dla zabudowy mieszkaniowej.

10. W obszarze objętym planem zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, na podstawie przepisów odrębnych.

11. W obszarze planu nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków i obiektów na podstawie właściwych przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W obszarze planu ustala się ochronę przypadkowo dokonanych odkryć obiektów i zabytków archeologicznych oraz zgłaszanie takich znalezisk do właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub wójta gminy.

3. W przypadku wyznaczenia na terenach objętych planem terenów znalezisk archeologicznych występujących punktowo lub tworzących strefy obserwacji archeologicznej stanowisk archeologicznych, ziemne roboty inwestycyjne w sąsiedztwie tych stanowisk należy wykonywać w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. W obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz zabytkowych obszarowo cechach krajobrazu kulturowego.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. W obrębie planu nie występują:

1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

3) inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

2. Tereny objęte planem nie wymagają w trybie opracowania planu uzyskania zgody określonej w przepisach odrębnych na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3. Ze względu na brak audytu krajobrazowego, nie ustala się granic krajobrazów priorytetowych na terenie Gminy Księżpol.

4. Plan Zagospodarowania Województwa Lubelskiego zatwierdzony Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r., poz. 5441) nie wyznacza na terenie Gminy Księżpol obszarów chronionych rekomendowanych do oceny możliwości i celowości objęcia formą ochrony przyrody w ramach audytu krajobrazowego województwa.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 1. W obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości, według przepisów odrębnych.

2. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami P,RU oraz U.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.RM ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 30,0 m,

2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2,

3) minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd nadziałkę - od 65^o do 70^o.

4. Dopuszcza się wydzielanie terenów niezbędnych dla realizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni dostosowanej do zapotrzebowania.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

2. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

3. Zakazuje się dokonywania nasadzeń zielenią wysoką (powyżej 2,0 m wysokości) pod liniami napowietrznymi SN15kV w pasie o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii), pod liniami napowietrznymi nN 0,4kV i kablowymi nN, SN w pasie szerokości min. 3,0 m (po 1,5 m od osi linii) oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni bez nasadzeń w odległości co najmniej 4,0 m od słupa.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Obszar objęty planem obsługiwany jest przez układ komunikacyjny składający się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi planu.

2. W celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych nieokreślonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających, wynoszącej 5,0 m.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego naziemnych miejsc postojowych w liczbie:

1) min. 1 stanowisko/lokal mieszkalny,

2) min. 1 stanowisko/3 miejsca noclegowe,

3) min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

4) dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

4. W zakresie systemów i elementów infrastruktury technicznej dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady powiązań z systemem znajdującym się poza obszarem objętym planem oraz budowy nowych systemów i elementów infrastruktury technicznej:

1) **zasady zaopatrzenia w wodę:**

a) ustala się docelowe zaopatrzenie terenów w wodę ze zbiorczego systemu wodociągowego gminy,

b) nakazuje się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych,

2) **zasady odprowadzania ścieków:**

a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej kanalizacji ściekowej,

b) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników z wywozem do oczyszczalni ścieków, określone w przepisach odrębnych,

3) **zasady odprowadzania wód opadowych:**

a) ustala się zasadę docelowego wyposażenia terenu w kanalizację deszczową,

b) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dla dróg, parkingów, placów o powierzchniach utwardzonych lub trwałych nawierzchniach, narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi (ropopochodnymi i zawiesinami), nakazuje się stosowanie zbiorników bezodpływowych i po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych wywóz do oczyszczalni ścieków,

c) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych z terenów nieutwardzonych na działkę lub teren inwestycyjny przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu,

d) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni dachowych do zbiorników zamkniętych podziemnych lub nadziemnych, usytuowanych na działce lub w terenie inwestycji, w celu ich wykorzystania np. do mycia nawierzchni utwardzonych lub do pielęgnacji zieleni,

4) **zasady gospodarki odpadami stałymi:**

a) gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, na zasadach obowiązujących w gminie,

b) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z planem gospodarowania odpadami, obowiązującym na terenie gminy.

5) **zasady zaopatrzenia w gaz i energię cieplną:**

a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystywaniem paliw niskoemisyjnych,

b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepła.

6) **zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

a) zasilanie terenów objętych planem nastąpi z istniejących sieci SN i nN oraz stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV, poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących systemów sieci i urządzeń w rejonie obsługi,

b) w przypadku napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy techniczne (wolne od zabudowy) :

- dla linii napowietrznej SN15 kV - pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),

- dla linii napowietrznej nN 0,4 kV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),

- dla linii kablowej SN 15 kV - pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),

- dla linii kablowej nN 0,4 kV - pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),

c) dopuszcza się budowę, niewskazanych na rysunku planu miejscowego urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych wnętrzowych napowietrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z zapotrzebowania,

d) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami energetycznymi napowietrznymi SN lub nN niezbędna będzie ich przebudowa lub skablowanie. Zakres i technologię przebudowy określi zarządca sieci,

e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej na potrzeby własne, z odnawialnych źródeł energii, w tym energii słonecznej.

7) **zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:**

a) obsługa terenów objętych planem w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę telekomunikacyjną,

b) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej celem dostępności do nowoczesnych systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych – przewodowych i bezprzewodowych.

Rozdział 9.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. 1. W obszarze planu dopuszcza się istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów do czasu wprowadzenia inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie.

2. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, wyłącznie w formie:

1) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepylącej,

2) zieleni,

3) placów zabaw dla dzieci,

4) ustawienia obiektów budowlanych o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, takich jak: kioski, czy stoiska sezonowe,

5) zabudowy tymczasowej, związanej z budową i remontem obiektów budowlanych.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.Obręb Księżpol

(załącznik graficzny nr 1)

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.RM, plan ustala:

1. **przeznaczenie terenu:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) agroturystyka,

c) zabudowa usługowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej lub rzemieślnicza pod warunkiem zachowania maksymalnie 30% udziału funkcji usługowej w wykorzystaniu powierzchni całkowitej budynku lub budynków możliwych do wzniesienia na działce lub w terenie inwestycji,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

e) obsługa komunikacyjna,

f) zieleń urządzona i osłonowa, obiekty małej architektury.

2. **zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

1) ograniczenie wysokości zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – do 10,0 m,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych – do 8,0 m,

c) dla budynków inwentarskich – do 10,0 m,

2) ograniczenie ilości kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):

a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,

3) geometria i pokrycie dachów:

a) dachy strome (dwuspadowy lub wielospadowy) o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12o,

b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,

c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich,

d) pokrycie dachów dla wszystkich rodzajów zabudowy – według wskazań technicznych i technologicznych,

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30% ,

5) ustalenie intensywności zabudowy poprzez ustalenie minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,02 – 0,6,

6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 60%,

7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§12 pkt 3),

8) nieprzekraczalne linie zabudowy: od zewnętrznej krawędzi jezdni publicznej drogi powiatowej w klasie (Z) – zbiorczej – co najmniej 30,0 m,

3. **infrastruktura techniczna:** zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§12),

4. **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:** z drogi powiatowej KDP(Z)-2934L – poprzez zjazd indywidualny.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZL, plan ustala:

1. **przeznaczenie terenu:** tereny lasu,

2. **zasady zagospodarowania terenu:**

1) ustalenie obowiązku gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach,

2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

Rozdział 2.
Obręb Księżpol

(załącznik graficzny nr 2)

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.U plan ustala:

1. **przeznaczenie terenu:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe),

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia sportu i rekreacji,

b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,

d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

2. **zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

1) ograniczenie wysokości zabudowy – do 12,0 m,

2) ograniczenie ilości kondygnacji - do trzech kondygnacji nadziemnych,

3) geometria dachów - o dowolnym kształcie,

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30% ,

5) ustalenie intensywności zabudowy poprzez ustalenie minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego

- 0,02 – 0,8,

6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 60%,

7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§12 pkt 3),

8) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od krawędzi jezdni publicznej drogi gminnej w klasie (L) – zmienna, min. odległość 8 m (wg rysunku planu),

b) od krawędzi jezdni publicznej drogi powiatowej w klasie (Z) – odległość 36 m (wg rysunku planu),

3. **infrastruktura techniczna:** zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§12),

4. **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:** z drogi gminnej KDG(L) – poprzez zjazdy publiczne.

Rozdział 3.
Obręb Księżpol

(załącznik graficzny nr 3)

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.P,RU, plan ustala:

1. **przeznaczenie terenu:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi komercyjne i transportowe towarzyszące funkcji podstawowej,

b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, drogi pożarowe według wymagań przepisów odrębnych.

d) zieleń osłonowa, obiekty małej architektury.

2. **zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 20% ,

2) ustalenie intensywności zabudowy poprzez ustalenie minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego

- 0,02 – 0,8,

3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego – 60%,

4) dopuszczenie stosowania formy architektonicznej obiektów, kształtu i spadku dachu, w zależności od wymogów konstrukcyjno - funkcjonalnych i potrzeb użytkowania obiektów,

5) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§12 pkt 3),

3. **infrastruktura techniczna:** nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach terenu inwestycyjnego w ilości odpowiadającej zapotrzebowaniu.

4. **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:** z drogi powiatowej KDP(Z)-2934L – poprzez dojazd wewnętrzny po działce nr ewid. 62 (poza granicami opracowania planu).

Rozdział 4.
Obręb Korchów

(załącznik graficzny nr 4)

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.U, plan ustala:

1. **przeznaczenie terenu:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe),

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) nieuciążliwe rzemiosło,

b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,

d) zieleń urządzona i osłonowa, obiekty małej architektury.

2. **zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

1) ograniczenie wysokości za budowy:

a) dla budynków usługowych - do 10,0 m,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych – do 8,0 m,

2) ograniczenie ilości kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):

a) dla budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna,

3) geometria i pokrycie dachów:

a) dachy strome (dwuspadowe lub wielospadowe) o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12o,

b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych,

c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,

d) pokrycie dachów dla wszystkich rodzajów zabudowy – według wskazań technicznych i technologicznych,

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30% ,

5) ustalenie intensywności zabudowy poprzez ustalenie minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego

- 0,02 – 0,5,

6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 50%,

7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§12 pkt 3),

3. **infrastruktura techniczna:** zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§12),

4. **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:** z drogi powiatowej KDP(L)-2956L – poprzez dojazd wewnętrzny po działce nr ewid. 1077 (poza granicami opracowania planu).

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 10% - dla terenu oznaczonych symbolem RM,

2) 15% - dla terenu oznaczonego symbolem U, P,RU,

3) 1% - dla terenów pozostałych.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Księżpol.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Ksiądz

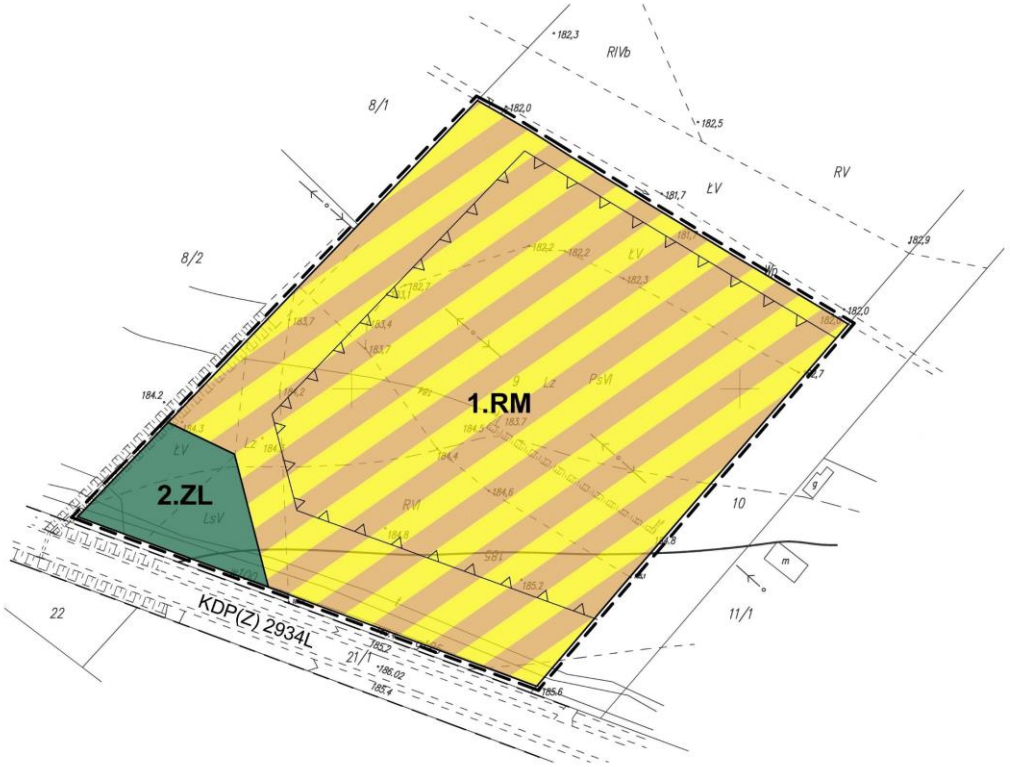
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KSIĘŻPOL

Obręb: Księżpol
RYSUNEK PLANU

0 20 40 60 80 100 m

Skala 1:1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/197/2017
Rady Gminy Księżpol
z dnia 11 sierpnia 2017 r.

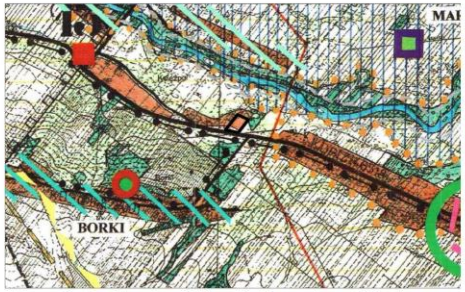


Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- ZL - teren lasu

Elementy informacyjne:

- KDP(Z) - droga powiatowa klasy (Z) - zbiorcza



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Księżpol
Skala 1:25000

tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz nieuciążliwych usług

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KSIĘŻPOL

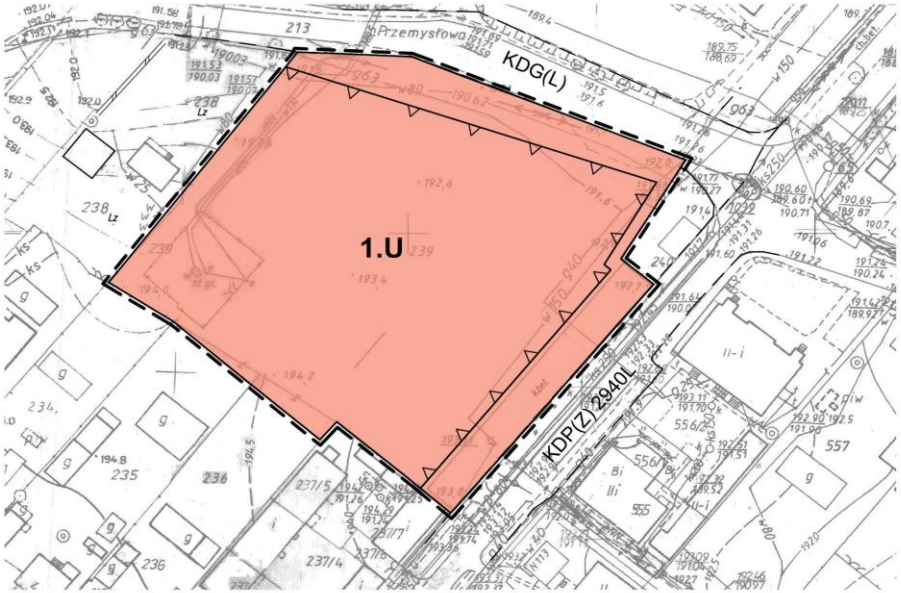
Obręb: Księżpol

RYSUNEK PLANU

0 20 40 60 80 100 m

Skala 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/197/2017
Rady Gminy Księżpol
z dnia 11 sierpnia 2017 r.



Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U - teren zabudowy usługowej

Elementy informacyjne:

- KDP(Z) - droga powiatowa klasy (Z) - zbiorcza
- KDG(L) - droga gminna klasy (L) - lokalna



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Księżpol Skala 1:25000

U tereny zabudowy usługowej

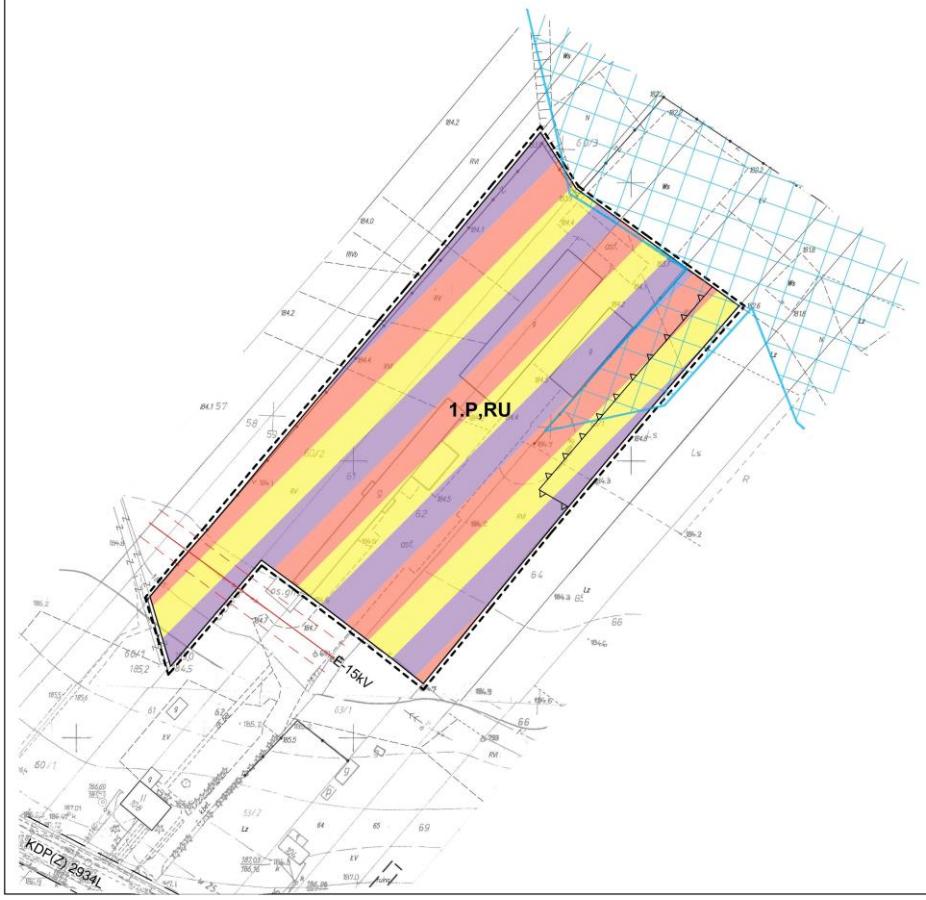
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KSIĘŻPOL

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/197/2017
Rady Gminy Księżpol
z dnia 11 sierpnia 2017 r.

Obręb: Księżpol
RYSUNEK PLANU

0 20 40 60 80 100 m

Skala 1:1000

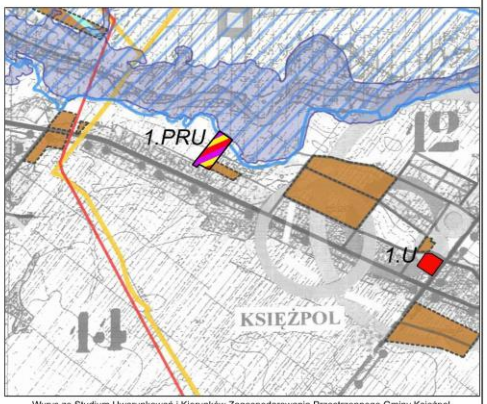


Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą techniczną
- P,RU - tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny, obsługa produkcji w gospdoarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- obszar NATURA 2000 PLH060097 Dolina Dolnej Tanwi

Elementy informacyjne:

- KDP(Z) - droga powiatowa klasy (Z) - zbiorcza



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Księżpol

Skala 1:25000

P,RU tereny zabudowy produkcyjnej
składy, magazyny
obsługa produkcji w gospodarstwach
rolnych, hodowlanych, ogrodniczych

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KSIĘŻPOL

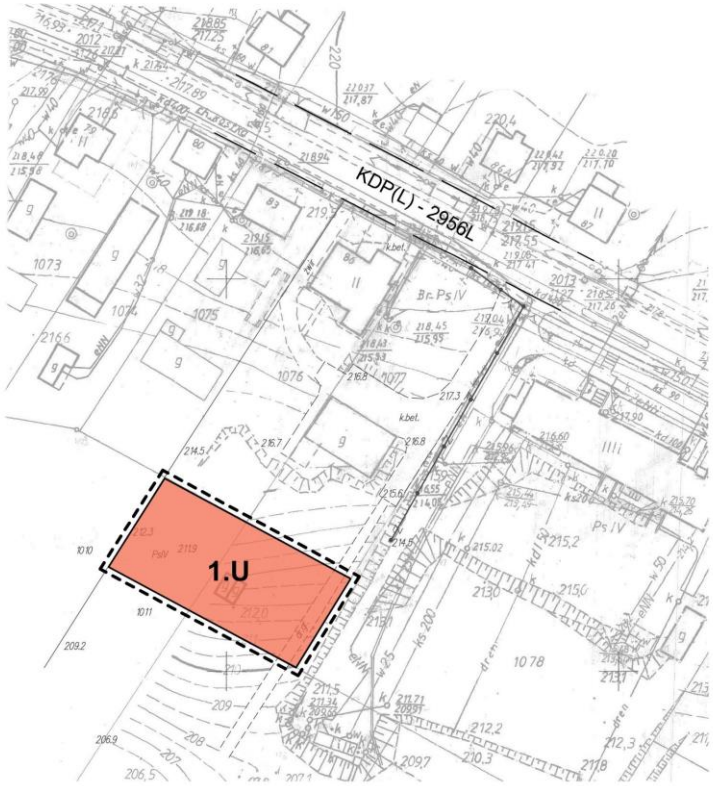
Obręb: Korchów

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXVI/197/2017
Rady Gminy Księżpol
z dnia 11 sierpnia 2017 r.

0 20 40 60 80 100 m

Skala 1:1000

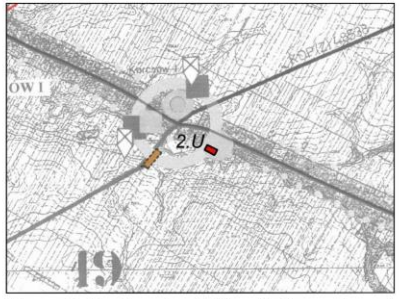


Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- U - teren zabudowy usługowej

Elementy informacyjne:

- KDP(L) - droga powiatowa klasy (L) - lokalna



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Księżpol Skala 1:25000

U tereny zabudowy usługowej

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXXVI/197/2017
Rady Gminy Księżpol
z dnia 11 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego w dniach od 30 maja 2017 r. do 29 czerwca 2017 r. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol

W terminie składania uwag do wyłożonego w dniach od 30 maja 2017 r. do 29 czerwca 2017 r. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol tj. do dnia 21 lipca 2017 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XXXVI/197/2017

Rady Gminy Księżpol

z dnia 11 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z poźn. zm.). art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. Nr 1515 z poźn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z poźn. zm.) Rada Gminy Księżpol rozstrzyga co następuje:

1. Lista zadań z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmianie planu miejscowego Gminy Księżpol, ktore należą do zadań własnych gminy obejmuje:

1) zapewnienie dostępu do zbiorczych sieci w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ściekow oraz zaopatrzenia w gaz,

2) wdrożenie systemu gromadzenia i składowania odpadow.

2. Źrodłami finansowania zadań zapisanych w zmianie planu miejscowego będą: środki własne, dotacje, kredyty preferencyjne i komercyjne oraz środki pomocowe.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 6 grudnia 2018 r.

Poz. 5763

Sygn. akt II SA/Lu 185/18

W Y R O K

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2018 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia WSA Jacek Czaja (sprawozdawca)
Sędziowie	Sędzia WSA Grzegorz Grymuza, Sędzia WSA Bogusław Wiśniewski
Protokolant	Sekretarz sądowy Agata Jakimiuk

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 6 czerwca 2018 r.

sprawy ze skargi Wojewody Lubelskiego

na uchwałę Rady Gminy Księżpol

z dnia 11 sierpnia 2017 r., nr XXXVI/197/2017

w przedmiocie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

stwierdza nieważność uchwały nr XXXVI/197/2017 Rady Gminy Księżpol z dnia 11 sierpnia 2017 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol w części obejmującej § 16 ust. 2 pkt 8 lit. b w brzmieniu: „odległość 36 m” oraz § 17 wraz z załącznikiem graficznym nr 3.

Na oryginale właściwe podpisy; za zgodność z oryginałem.

Sygn. akt II SA/Lu 185/18

Uzasadnienie

Uchwałą z 11 sierpnia 2017 r., Nr XXXVI/197/2017, Rada Gminy Księżpol zatwierdziła zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2017 r. poz. 3700 ze zm.).

Skargę do Sądu na powyższą uchwałę wniósł, działający na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.; dalej: u.s.g.), Wojewoda Lubelski, który zażądał stwierdzenia jej nieważności w części obejmującej: § 16 ust. 2 pkt 8 lit. b uchwały w brzmieniu: „odległość 36 m", § 17 uchwały i załącznik graficzny nr 3 do uchwały.

Organ nadzorczy zarzucił, że § 17 uchwały narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.; dalej także: u.p.z.p.) oraz § 4 pkt 6 rozporządzania Ministra Infrastruktury z 6 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587; dalej także: rozporządzenie), gdyż nie określa jednego z wskaźników kształtowania zabudowy, jakim jest maksymalna wysokość zabudowy. Ponadto, zdaniem organu, § 16 ust. 2 pkt 8 lit. b uchwały tekstu planu miejscowego jest niezgodny z załącznikiem nr 2, stanowiącym rysunek planu. Według ustaleń części tekstowej planu dla terenu oznaczonego symbolem „1.U" nieprzekraczalna linia zabudowy oddalona jest od krawędzi jezdni publicznej drogi powiatowej w klasie (Z), o 36 metrów (§ 16 ust. 2 pkt 8 lit. b), zaś na rysunku planu odległość ta wynosi 16 metrów i jest zmienna (załącznik nr 2). Narusza to art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 u.p.z.p. oraz § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia.

W odpowiedzi na skargę Wójt Gminy Księżpol, reprezentujący tę Gminę, wniósł o oddalenie skargi bądź ewentualnie o jej odrzucenie. Organ podkreślił, że wymienione w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. wymagania zostały uwzględnione dla wszystkich projektowanych w planie terenów, z wyjątkiem opisanego w § 17 uchwały terenu o symbolu 1.P,RU, co było zabiegiem celowym. Natomiast zatwierdzenie zaskarżoną uchwałą § 16 ust. 2 pkt 8 lit. b planu miejscowego w części obejmującej słowa: „odległość 36 m", stanowiło jedynie oczywistą omyłkę pisarską, co nie stanowi podstawy do stwierdzenia nieważności tej uchwały. Niezależnie od tego organ gminy stwierdził, że powyższe uchybienia niewątpliwie nie miały charakteru istotnego, co dodatkowo potwierdza brak podstaw do stwierdzenia nieważności uchwały, opisanych w art. 28 u.p.z.p.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie zważył, co następuje.

Skarga jest zasadna.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego powoduje nieważność uchwały rady gminy zatwierdzającej ten plan w całości lub części.

Podkreślenia wymaga, że zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej związanej ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc zwłaszcza zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (zob. Z. Niewiadomski, *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 267).

Zasady te, w myśl art. 27 u.p.z.p., obowiązują również w stosunku do uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego.

Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 powołanej ustawy, plan miejscowy powinien określać zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

W świetle zaś § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ujęte w projekcie tekstu planu miejscowego

ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudów) w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Niewątpliwie przyjęte w zaskarżonej uchwale przez Radę Gminy rozwiązania dotyczące ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1.P.RU nie spełniają wymogu określonego w powołanym art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia. Zapis ten bowiem, czego nie kwestionuje organ wykonawczy gminy, nie zawiera ustaleń dotyczących wszystkich, wymaganych tymi przepisami wskaźników i parametrów, a mianowicie nie określa maksymalnej wysokości zabudowy. § 17 uchwały narusza zatem podstawowe zasady sporządzania planu miejscowego określone w cytowanych przepisach, z których wynika jednoznacznie, że ustalenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy należy do obowiązkowych elementów treści planu miejscowego, zaś brak ustaleń w tym zakresie stanowi istotne naruszenie zasad sporządzenia planu.

Niezasadna jest argumentacja Gminy, zawarta w odpowiedzi na skargę, jakoby powyższe uchybienie nie miało charakteru istotnego naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tym bardziej, że zapis ten został przyjęty „celowo" jako odpowiadający specyfice terenu oznaczonego symbolem 1.P.RU. W świetle § 17 planu nie budzi wątpliwości, że podstawowym przeznaczeniem tego terenu jest zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Oczywiste jest zatem, że określenie przez Radę Gminy opisanego wyżej wskaźnika zagospodarowania terenu było niezbędne dla tego terenu. Bezsprzecznie bowiem z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. wynika, że jeżeli w planie miejscowym przewiduje się teren przeznaczony do zabudowy, to obowiązkowo należy w planie określić parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

W orzecznictwie sądów przyjmuje się przy tym, że nawet w przypadku, kiedy rada gminy odstępuje od określenia tych wskaźników w planie, w celu pozostawienia swobody w ich kształtowaniu, na organie planistycznym spoczywa obowiązek wskazania tej zasady w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Czym innym jest bowiem pominięcie, przemilczenie, brak odniesienia się do istotnego parametru kształtowania zabudowy, a czym innym jest wskazane wyraźnie w tekście planu odstąpienie od ustalenia określonego wskaźnika dla precyzyjnie określonego terenu, w sytuacji, gdy dla pozostałych jednostek ustaleń planu (terenów) wskaźniki te zostały jednoznacznie określone, bądź też – co ma miejsce w przypadku terenów o funkcjach łączonych – pozostają możliwe do odczytania poprzez odwołanie się do ustaleń dla konkretnej, o podstawowym znaczeniu dla danego terenu, funkcji (zob. wyrok NSA z 29 listopada 2017 r., sygn. II OSK 396/16).

Nie ulega również wątpliwości, że zaskarżona uchwala została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego także z powodu niezgodności tekstu planu z rysunkiem planu. Niekwestionowane jest, że w myśl ustaleń części tekstowej planu dla terenu oznaczonego symbolem 1.U nieprzekraczalna linia zabudowy oddalona jest od krawędzi jezdni publicznej drogi powiatowej w klasie (Z), o 36 metrów (§ 16 ust. 2 pkt 8 lit. b), natomiast na rysunku planu odległość ta wynosi 16 metrów i jest zmienna (załącznik nr 2). Całkowicie bezzasadne jest twierdzenie zawarte w odpowiedzi na skargę, jakoby to uchybienie należy kwalifikować jako oczywistą omyłkę pisarską. Wskazać trzeba, że plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 u.p.z.p), stanowiącym źródło prawa powszechnie obowiązującego na obszarze gminy (art. 87 ust. 2 Konstytucji). W świetle art. 15 ust. 1 i 20 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej, co potwierdza także § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia. Niewątpliwie treść planu miejscowego, z uwagi na charakter tego aktu, nie może budzić wątpliwości co do rozumienia poszczególnych norm, z niego wynikających. W konsekwencji część graficzna planu musi stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i dlatego nie może być z nią sprzeczna.

Prawidłowe jest stanowisko organu nadzorczego, że wskazana wyżej rozbieżność pomiędzy częścią tekstową uchwały i załącznikiem graficznym nie pozwala na prawidłowe odczytanie treści ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 1.U, a tym samym powoduje wadliwość dokonanej zmiany planu. Część graficzna planu – ze swej istoty – jest bowiem „uszczegółowieniem" części testowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie – z uwzględnieniem zarówno części graficznej, jak i tekstowej.

Wskazać trzeba, że realizacja procedury planistycznej, bez uwzględnienia na rysunku planu ustaleń zawartych w tekście uchwały bądź bez odzwierciedlenia w tekście planu ustaleń wynikających z załącznika

graficznego, narusza prawo w sposób istotny. Załącznik graficzny nie może zawierać ustaleń innych niż tekst uchwały. Zapis § 16 ust. 2 pkt 8 lit. b uchwały wyraźnie stanowi, że dla terenu oznaczonego symbolem 1.U nieprzekraczalna linia zabudowy oddalona jest od krawędzi jezdni publicznej drogi powiatowej w klasie (Z) o 36 metrów. Oczywiste jest więc, że powyższe ustalenie musi być odzwierciedlone w sposób identyczny na rysunku stanowiącym załącznik graficzny do zmiany planu. Brak takiej zgodności powoduje, że ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalone jest w sposób niejednoznaczny.

Zauważyć należy, że przepisy szczególne nie wykluczają możliwości stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały w każdym czasie. Zaskarżona uchwała jest aktem prawa miejscowego, a więc art. 94 ust. 1 u.s.g. nie wyłącza możliwości stwierdzenia jej nieważności, pomimo upływu roku od dnia jej podjęcia. W świetle tego przepisu nie stwierdza się nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy po upływie jednego roku od dnia ich podjęcia, chyba że uchybiono obowiązkowi przedłożenia uchwały lub zarządzenia w terminie określonym w art. 90 ust. 1, albo jeżeli są one aktem prawa miejscowego.

Z tych wszystkich względów i na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a., Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie zobowiązany był stwierdzić nieważność zaskarżonej uchwały w części obejmującej § 16 ust. 2 pkt 8 lit. b w brzmieniu: „odległość 36 m” oraz § 17 wraz z załącznikiem graficznym nr 3.

Na oryginale właściwe podpisy; za zgodność z oryginałem.