WYCIĄG
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dotyczy działki nr 49/13 obręb 0002

dot. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków - edycja 2020 r. przyjęty uchwałą nr XXXV/225/21 z dnia 25 lutego 2021 r.

Działka oznaczona numerem 49/13 obr. 0002 oznaczona została symbolem 2.MU i 1.ZP objęta jest następującymi ustaleniami prawa miejscowego:

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1.MU do 5.MU

1) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) minimum - 0,05,
   b) maksimum:
      - na terenie 1.MU – 0,80,
      - na terenach 2.MU do 5.MU – 0,45;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) na terenie 1.MU – 0,30,
   b) na terenach 2.MU do 5.MU - 0,20;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksimum 10,00m,
   b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków mieszkalno - usługowych– 12,00m,
   c) zabudowy towarzyszącej - maksimum 6,00m,
5) maksymalna szerokość elewacji frontowych nowoprojektowanych lub rozbudowywanych budynków:
   a) na terenach 1.MU i 5.MU – 24,00m,
   b) na terenach 2.MU do 4.MU – 30,00m;
6) w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości obejmującej wszystkie te budynki;
7) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 38-47^0;
8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:
   a) na terenie 1.MU – 6,00m,
   b) na terenie 2.MU– 0,00 – 10,00m,
   c) na terenach 3.MU do 5.MU 4,00 - 6,00m;
9) na obszarach do zagospodarowania w formie zieleni ustala się:
   a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 5 pkt 5,
   b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo rowerowych, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej;
10) szerokość dróg wewnętrznych – 6,00m do 12,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych;
11) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:
    a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7:
       - w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,
       - w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich;

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkalno - usługowej;**

1) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne;

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu. Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:1.2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1.ZP:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) ciąg pieszo - rowerowy; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) ustala się wymóg zagospodarowania terenu jako biologiczne czynnego na minimum 85% jego powierzchni.

PRZEPISY OGÓLNE:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków - edycja 2020 r.
2. Plan obejmuje następujące obszary:
   1) obszar położony na południe od ul. Sanatoryjnej;
   2) obszar obejmujący działki nr 211/2 i 211/3 obr. 0002;
   3) obszar obejmujący działkę nr 325 obr. 0002;
   4) obszar obejmujący działkę nr 383 obr. 0002 wraz z przyległym odcinkami dróg, stanowiącymi części działek nr 382 oraz 384 obr. 0002.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
   1) załącznik nr 1 i nr 2 stanowiące odpowiednio rysunki nr 1 oraz nr 2 planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
   3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
4. Załączniki nr 3 i nr 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2.

1. Plan ustala:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   4) zasady kształtowania krajobrazu;
   5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych;
   6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   7) 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 oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:
1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
2) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż określony w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.).

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020r. poz. 802 ze zm.).

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków - edycja 2020 r.;
2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, funkcje określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które winny stać się w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 70% jego powierzchni. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjna oraz zieleń i wody powierzchniowe, śródlądowe;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, przeznaczenie, które może zajmować do 30% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny, chyba że z przepisów szczegółowych niniejszej uchwały wynika inaczej;
5) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m^2, otwarte altany ogrodowe o powierzchni zabudowy do 100m^2 oraz stacje transformatorowe;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem wykuszy, werand, balkonów, ganków i elementów odwodnienia o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz schodów zewnętrznych i ramp bez ograniczeń;
7) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:

a) administracji publicznej,
b) bezpieczeństwa publicznego,
c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 400m^2,
d) gastronomii,
e) hotelarstwa i turystyki,
f) ochrony zdrowia i opieki społecznej,
g) oświaty i nauki,
h) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki,
i) działalności biurowej i zarządzania,
j) ubezpieczeń i finansów,
k) poczty, telekomunikacji,
l) sportu, rekreacji i odnowy biologicznej,
m) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze itp.,

nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

8) **terenach zabudowy mieszkalno – usługowej** – należy przez to rozumieć terenu, na których dopuszcza się jako równorzędne przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jedno – i wielorodzinną oraz zabudowę usługową, o której mowa w pkt 7, a także zabudowę łączącą w/w funkcje w dowolnych proporcjach;
9) **obszarach do zagospodarowania w formie zieleni** – należy przez to rozumieć oznaczone na rysunku planu, cenne przyrodniczo fragmenty terenów, objęte ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu, określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
10) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
11) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;
12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15^0;
13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i wiat, mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do:
    a) kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,
    b) górnej krawędzi dachu lub attyki w wypadku dachu płaskiego.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu;
   5) obszary do zagospodarowania w formie zieleni;
   6) granice obszarów objętych planem, które należy rozumieć jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;
2) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	**kategoria akustyczna terenu**
MU	tereny mieszkaniowo - usługowe
U	• w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty, nauki, opieki społecznej rekreacji i wypoczynku – tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; • w przypadku lokalizacji wyłącznie funkcji innych niż wymienione powyżej – teren nie podlega ochronie akustycznej
Uz; ZP,US	tereny rekreacyjno - wypoczynkowe
pozostałe tereny	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
5) oznaczone na rysunku planu obszary do zagospodarowania w formie zieleni należy zachować jako biologicznie czynne, z zakazem lokalizacji budynków i prowadzenia działań zmieniających istniejących stosunki gruntowo – wodne;
6) istniejące cieki wodne na terenach przeznaczonych pod zabudowę mogą być przełożone lub zastąpione przepustami, pod warunkiem zapewnienia nie zakłóconego spływu wód powierzchniowych z terenów otwartych;
7) ustala się wymóg zachowania występujących na obszarach objętych planem drzew z dopuszczeniem wycinki wyłącznie ze względów bezpieczeństwa lub sanitarnych; wycięte drzewa należy zastępować nowymi nasadzeniami stosując gatunki o zbliżonej wielkości i cechach kompozycyjnych;
8) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 8.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

2) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
3) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur;
4) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
5) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym albo blachą płaską „na rąbek” w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym;
6) stosowanie w wykończeniu elewacji tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań szczytów, kamiennych i ceramicznych podmurówek;
7) wprowadzania elementów charakterystycznych dla architektury regionalnej takich jak ganki, werandy, wykusze, opaski okienne, przy wykorzystaniu materiałów budowlanych i wykończeniowych w sposób charakterystyczny dla zabudowy historycznej regionu;
8) na obszarze objętym planem znajdują się budynki, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu, wymienione w poniższej tabeli 2:

Tabela 2:

L.p	obiekt	położenie
1.	budynek mieszkalny	ul. Sanatoryjna 4
2.	budynek gospodarczy ob. garaże	ul. Sanatoryjna 4
3.	budynek mieszkalno - gospodarczy	ul. Sanatoryjna 6

9) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 7 ustala się:

a) wymóg zachowania bryły budynków, w tym formy dachów,
b) wymóg pokrycia dachów materiałami analogicznymi do pokryć historycznych w zakresie rodzaju materiału i koloru,
c) wymóg zachowania bądź przywrócenia historycznej kompozycji elewacji, w tym rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
d) wymóg zachowania wykuszy, werand, balkonów w formie ukształtowanej historycznie,
e) wymóg zachowania rysunku elewacji – gzymsów, ryzalitów, opasek okiennych, a w przypadku dokonywania termomodernizacji odtworzenie tych elementów ściśle wg ich historycznego ukształtowania,
f) zakaz umieszczania na elewacjach usytuowanych od strony ciągów komunikacyjnych klimatyzatorów, anten oraz instalacji technicznych dekomponujących układ elewacji;

10) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami 1.KD/D oraz 2.KD/D;
2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia:
a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
b) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne dróg oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.56.4.2021.JW1 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 20 kwietnia 2021 r.

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

stwierdzam nieważność

§ 5 pkt 7, § 8 w tabeli 4 ust. 2 pkt 4 lit. a we fragmencie „podstawowego" i § 8 w tabeli 5 ust. 2 pkt 5 lit. a we fragmencie „podstawowego" zostały podjęte z istotnym naruszeniem uchwały nr XXXV/225/21 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków - edycja 2020 r.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Kowarach, powołując się na art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) – dalej jako: ustawa, oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, podjęła na sesji w dniu 25 lutego 2021 r. uchwałę nr XXXV/225/21 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków - edycja 2020 r. – dalej jako: uchwała.
Uchwała, wraz z dokumentacją prac planistycznych, wpłynęła do Organu Nadzoru w dniu 22 marca 2021 r.

W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził, że jej:

– § 5 pkt 7 został podjęty z istotnym naruszeniem art. 83a ust. 1 i art. 83c ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.), polegającym na

ustanowieniu w akcie prawa miejscowego norm wkraczających w materię ustawową;

– § 8 w tabeli 4 ust. 2 pkt 4 lit. a we fragmencie „podstawowego" i § 8 w tabeli 5 ust. 2 pkt 5 lit. a we fragmencie „podstawowego" zostały podjęte z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587) – dalej także jako: rozporządzenie, polegającym na ograniczeniu zastosowania obligatoryjnego elementu planu miejscowego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, rada gminy posiada uprawnienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Treść podjętej uchwały determinuje art. 15 ust. 2-4 ustawy, w którym wskazany został zakres przedmiotowy planu miejscowego. Unormowanie to stanowi również podstawę – dokonywanej zgodnie z art. 28 ustawy – weryfikacji zgodności uchwały z prawem. Jeżeli bowiem plan miejscowy został sporządzony z istotnym naruszeniem zasad jego sporządzania, to uchwała organu stanowiącego gminy jest nieważna w całości lub części. Plan miejscowy podjęty uchwałą Rady Miejskiej w Kowarach narusza zasady sporządzania takiego aktu prawa miejscowego, co powodowało konieczność stwierdzenia jego nieważności w części opisanej na wstępie.

1. W § 5 pkt 7 uchwały ustalono wymóg zachowania występujących na obszarach objętych planem drzew z dopuszczeniem wycinki wyłącznie ze względów bezpieczeństwa lub sanitarnych, wskazując, że wycięte drzewa należy zastępować nowymi nasadzeniami stosując gatunki o zbliżonej wielkości i cechach kompozycyjnych.
Nie ulega wątpliwości, że w zakresie kompetencji planistycznych organu stanowiącego gminy jest określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, o których mowa art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy. Niemniej jednak, co jest kluczowe dla wydanie niniejszego aktu nadzoru, kwestionowana regulacja ingeruje w normy ustalone na poziomie ustawowym. Przepis ten – po pierwsze – określa zakaz usuwania drzew, po drugie zaś wskazuje na obowiązek kompensacji przyrodniczej w przypadku ich usunięcia.
Poprzez podjęcie § 5 pkt 7 uchwały Rada Miejska w Kowarach wkroczyła w materię ustawową. Zasady i tryb ustalenia możliwości usunięcia drzewa określają bowiem art. 83-90 ustawy o ochronie przyrody. Tylko w oparciu o regulacje ustawowe i w ustawowym trybie możliwe jest zatem ustalenie, czy drzewo może zostać usunięte.
Organ stanowiący gminy nie może w planie miejscowym ograniczać zastosowania przepisów ustawowych. Kwestionowana regulacja ingeruje zaś zarówno w ustawowe prawo do usunięcia drzew (wtedy, gdy usunięcie to możliwe jest bez uzyskania zezwolenia – art. 83f ust. 1 ustawy o ochronie przyrody), jak i w kompetencje organów upoważnionych do decydowania o możliwości usunięcia drzewa lub krzewu (gdy takie usunięcie wymaga zezwolenia – art. 83 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody). Niedopuszczalne jest też ingerowanie przez prawodawcę miejscowego w zasady kompensacji związane z usuwaniem drzew. Kwestie te również reguluje ustawa o ochronie przyrody, kształtując zasady nakładania opłaty za usunięcie drzew i krzewów (kompensacja finansowa) oraz zasady dokonywania nasadzeń zastępczych (kompensacja przyrodnicza). Nie ulega wątpliwości, że tylko w sytuacjach określonych ustawowo możliwe jest nakładania obowiązku kompensacyjnego (nie będą nim objęte te usunięcia drzew, na które nie trzeba uzyskiwać zezwolenia), zaś o tym, czy obowiązek kompensacji zostanie w konkretnej sprawie nałożony, a jeśli tak, to w jakiej formie, decydować będzie organ wydający zezwolenie na usunięcie.
Mając na względzie powyższe, stwierdzić należy, że Rada Miejska w Kowarach, ustanawiając normy wynikające z § 5 pkt 7 uchwały, przekroczyła zakres delegacji ustawowej, a zatem przepis ten narusza prawo.
Organ stanowiący gminy nie ma kompetencji, aby w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego kreować samodzielną normę prawną ograniczającą zastosowanie przepisów ustawowych określających tryb i zasady weryfikacji zasadności usuwania drzew. W związku z tym, stwierdzić należy, że § 5 pkt 7 uchwały podjęto z istotnym naruszeniem prawa, co skutkować musi stwierdzeniem nieważności tego przepisu.
2. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo 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.
Uszczegółowienie tego przepisu stanowi § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587), który stanowi, że ustalenia te powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.
W myśl powołanych regulacji, jednym z podstawowych parametrów zagospodarowania terenu, jaki ustalać ma miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest maksymalna wysokość zabudowy. Tymczasem – pomimo, że w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach objętych planem (1.U, 1.Uz) została dopuszczona także zabudowa w postaci mieszkalnictwa towarzyszącego usługom, w uchwale nie określono tego parametru dla zabudowy realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego (przewiduje się go wyłącznie dla zabudowy przeznaczenia podstawowego oraz zabudowy towarzyszącej).
Oznacza to, że Rada Miejska w Kowarach pozostawiła dowolność w kształtowaniu wysokości zabudowy realizowanej w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu. Obowiązkiem organu stanowiącego gminy uchwalającego plan miejscowy jest zaś zamieszczenie w nim wszystkich obligatoryjnych elementów wskazanych w art. 15 ust. 2 ustawy, o ile tylko są one adekwatne dla dokonywanego przeznaczenia terenu.
Skoro jednak wskazana zabudowa ma być uzupełniająca, to naruszenie, jakiego dokonała Rada Miejska w Kowarach dotyka w swej istocie bezprzedmiotowego ograniczenia parametru wysokości zabudowy tylko do przeznaczenia podstawowego. Rzecz w tym, że w ramach realizacji planu zabudowa uzupełniająca nie może swym podstawowym parametrem dokomponować ustaleń dokonanych dla zabudowy przeznaczenia podstawowego. Nie ma tym samym podstaw do ograniczania stosowania parametru wysokości zabudowy do zabudowy przeznaczenia podstawowego. Tym samym fragmenty § 8 w tabeli 4 ust. 2 pkt 4 lit. a we fragmencie „podstawowego” i § 8 w tabeli 5 ust. 2 pkt 5 lit. a we fragmencie „podstawowego”, które takie ograniczenia wprowadzają naruszają prawo, a tym samym są nieważne. Jednocześnie nie ma konieczności uznawania, że popełnione przez Rade Miejską w Kowarach naruszenie skutkuje nieważnością planu dla całych terenów 1.U i 1.Uz.
Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.
Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.
Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.