UCHWAŁA NR LXVI/284/2018
RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY
z dnia 24 września 2018r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Teren A" położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232, z 2018r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 i poz. 1566), w związku z Uchwałą Nr XLVII/204/2017 z dnia 6 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Terenu A" położonego w miejscowości Izabelin, gmina Mogielnica, uchwalonego Uchwałą nr XLIX/289/2009 z dnia 2009-12-22, Rada Miejska w Mogielnicy, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogielnica przyjętego uchwałą Nr LVII/253/2018 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 12 kwietnia 2018 r. - uchwala, co następuje:

Rozdział 1
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Teren A" położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica, zwany dalej planem, którego granice, oznaczone linią przerywaną w kolorze czerwonym i oznaczone literowo od a do k, wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały będący jej integralną częścią.

2. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   6) 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, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów

obiektów;
7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości;
13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
14) 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;

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
2) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie budowlanym; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne;
3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej z wyłączeniem powierzchni użytkowej garaży podziemnych;
4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, z wyłączeniem powierzchni użytkowej garaży podziemnych, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej;
5) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie usytuowania zewnętrznej, nadziemnej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, dachów mansardowych, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp z zadaszeniami przy wejściach do budynków, wyjść ewakuacyjnych i wind dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 4;
6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na

terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowana nadziemna część budynku w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ulicy (drogi publicznej), innego terenu lub innych obiektów i urządzeń; bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, dachów mansardowych, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp z zadaszeniami przy wejściach do budynków, wyjść ewakuacyjnych i wind dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 4;

7) **miejscach i przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;

8) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego lub publiczną funkcją;

9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: w obiektach wolnostojących, lokalach użytkowych wbudowanych lub na terenie, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m2; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;

10) **usługach w parterach budynków** – należy przez to rozumieć działalność w lokalach usługowych zlokalizowanych w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępnych od strony drogi publicznej, terenu drogi wewnętrznej lub terenu zieleni;

11) **szpalerze drzew** - należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie drzew, w którym drzewa rozstawione są co 5 do 10m, w dostosowaniu do wymagań gatunkowych;

12) **systemie NCS** (Natural Colour System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej tonacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia sczernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;

13) **meblach ulicznych** – należy przez to rozumieć stałe i niestałe elementy wyposażenia dróg publicznych (ulic, placów, alei pieszo-jezdnych), parków, skwerów, zieleńców i innych przestrzeni publicznych, takie jak np.: ławki, słupki, pachołki, stojaki na rowery, budki telefoniczne, ogródki gastronomiczne (w tym: parasole, ogrodzenia, stoliki, krzesła, lady), infomaty, automaty do sprzedaży biletów, produktów spożywczych lub napojów, kosze na śmieci (w tym małe pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów), wiaty przystankowe, zegary, maszty uliczne i inne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieujętych w ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz linie rozgraniczające tereny komunikacji na tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) dominanta przestrzenna;
6) pierzeje eksponowane;
7) oznaczenia literowo – cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów i klasyfikacja ulic;
8) szpalery drzew;
9) grupy zieleni wysokiej;
10) wymiarowanie.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

2. Ustala się przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonych symbolem **MW/U**:

1) przeznaczenie podstawowe:
    a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci wolnostojących budynków wielorodzinnych, budynków wielorodzinnych w zabudowie osiedlowej, małych domów wielorodzinnych lokalizowanych na wydzielonych działkach;
    b) zakwaterowanie turystyczne z zakresu: hoteli i pensjonatów;
    c) usługi z zakresu biur, obsługi finansowej, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), gastronomii, kultury, wystawiennictwa;
2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu turystyki, sportu, poczty i telekomunikacji, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), administracji publicznej, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych);
3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym niewymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do „terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe”.

3. Ustala się przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem **MN/U**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących, budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
b) funkcje usługowe z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, biur, w formie samodzielnych budynków, budynków usługowo-mieszkaniowych lub lokali usługowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi z zakresu zdrowia (z wyjątkiem szpitali), oświaty, opieki społecznej, obsługi finansowej, sportu i rekreacji, kultury, turystyki, rzemiosła,
b) wydzielone dojazdy do działek, zieleń,
c) punkty przedszkolne, żłobki i kluby dziecięce;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2; zakaz nie dotyczy funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym, a niewymienionych w pkt. 2, o powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN/U do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe; usługi oświaty realizowane na terenach MN/U zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Ustala się przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej oraz budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) funkcje usługowe z zakresu: handlu detalicznego, biur, obsługi finansowej, rzemiosła, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), oświaty, wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
b) wydzielone dojazdy do działek, zieleń,
3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2; zakaz nie dotyczy funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym, a niewymienionych w pkt. 2, o powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni użytkowej budynku;
4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Ustala się przeznaczenie dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem **ZP**:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) komunikacja piesza i rowerowa,
b) usługi z zakresu sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie obiektów małej architektury lub urządzeń i obiektów terenowych;
3) zakazuje się lokalizowania: funkcji, obiektów i urządzeń innych niż określone w pkt. 1 i 2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny ZP do „terenów rekreacyjno - wypoczynkowych”.

6. Ustala się przeznaczenie dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**:
1) przeznaczenie podstawowe - komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa – dojścia i dojazdy do działek budowlanych położonych przy drodze wewnętrznej;
2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń przyuliczna;
3) zakazuje się lokalizowania - funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2.

7. Ustala się przeznaczenie dla terenów ulic (dróg publicznych) oznaczonych symbolem **KD**, w tym drogi klasy zbiorczej KDZ, dróg klasy lokalnej KDL oraz dróg klasy dojazdowej KDD:
1) przeznaczenie podstawowe - komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa (autobusowa) oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) przeznaczenie dopuszczalne: - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2;
4) zalicza się tereny KD do terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz kształtowanie krajobrazu

§ 5. 1. Obszar planu w całości jest położony poza terenami zabytkowego układu urbanistycznego miasta Mogielnica.
2. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez:
wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc i przestrzeni publicznych, wyznaczenie terenów zieleni, oraz
określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.
3. Wyznacza się projektowane do nasadzeń szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu.
4. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:
1) nowe budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
2) linie zabudowy nie odnoszą się do:
    a) podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu więcej niż 0,5 m,
    b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu; np. garaży podziemnych;
3) balkony, loggie, werandy, wykusze, okapy i nadwieszenia wystające poza obrys budynku nie mogą przekraczać 40% powierzchni elewacji budynku zlokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy;
4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych, w przypadku: dwóch budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na terenach MN i MN/U zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu pierzeje eksponowane lub usługowe przy miejscach i przestrzeniach publicznych oraz ustala się dla nich następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) wejścia do budynków usługowych lub strefy wejściowe powinny znajdować się od strony przestrzeni publicznej lub być widoczne z ulicy;
2) dopuszcza się umieszczanie w parterach budynków mieszkalnych lokali usługowych wyposażonych w osobne wejścia, tak aby były one bezpośrednio dostępne lub widoczne od strony ulicy.

6. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i ogrodzeń:
1) ustala się stosowanie kolorów ciepłych, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3;
2) kolorystyka budynków stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu;
3) na ścianach budynków ustala się zastosowanie materiałów wykończeniowych w kolorach i odcieniach beżowych, białych, kremowych, écru; barwy użytych materiałów elewacyjnych powinny zawierać się w przedziałach od 0000 do 3030 (w oparciu o system NCS), co oznacza nie więcej niż 30% czerni w barwie, oraz nie więcej niż 30% chromatyczności, z uwzględnieniem pkt. 4 i 5;
4) dopuszcza się akcentowanie detali i powierzchni nie większych niż 20% powierzchni elewacji poprzez zastosowanie barw o wyższym walorze i nasyceniu, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
5) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak: kamienia o jasnych odcieniach, cegły klinkierowej lub silikatowej, drewna lub niebarwionego szkła;
6) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej ustala się obowiązek stosowania jednakowego koloru i materiału elewacyjnego;
7) na ogrodzeniach metalowych należy stosować kolory ciemne: czarne, brązowe lub ciemnoszare.

7. Wyznacza się rejon dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla działki budowlanej, na której zlokalizowano rejon dominanty przestrzennej ustala się następujące warunki:
1) ustala się wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę przestrzenną np. poprzez detal, formę architektoniczną, materiał lub kolor elewacji, lokalizację głównego wejścia do budynku itp.;
2) wysokość budynku lub części budynku stanowiących dominantę przestrzenną nie może być większa niż maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
3) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą zasłaniać dominanty i należy je lokalizować w odległościach określonych w § 6.

8. Na obszarze planu należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych.

9. W zakresie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych zakazuje się lokalizowania kubaturowych tymczasowych obiektów budowlanych, związanych na trwałe z gruntem na całym obszarze planu.

Rozdział 4

§ 6. Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

1. Dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych urządzeń Miejskiego Systemu Informacji.
2. Na terenie planu ustala się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie w formie:
   1) słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
   2) tablic reklamowych o powierzchniach nie większych niż 3 m2, w tym reklam dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3m2, wyłącznie na terenach: dróg publicznych) (KD) i dróg wewnętrznych (KDW) o szerokości nie mniejszej niż 12 m oraz na budynkach usługowych lub mieszkaniowo-usługowych;
   3) szyldów o wysokości nie większej niż 0,8 m.
3. Określa się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych w miejscach i przestrzeniach publicznych:
   1) ustala się następujące minimalne odległości tablic i urządzeń reklamowych od innych obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania

Elementy zagospodarowania:	Tablice lub urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 3 m^2	Słupy ogłoszeniowo-reklamowe
Tablice lub urządzenia reklamowe	20 m	20 m
Słupy ogłoszeniowo-reklamowe	20 m	20 m
Znaki drogowe i wolnostojące znaki Miejskiego Systemu Informacji	10 m	10 m
Skrzyżowania ulic miejskich (krawędzie jezdni przy skrzyżowaniu)	20 m	10 m
Krawędź jezdni poza skrzyżowaniem	2,5 m	2,5 m
Przejście dla pieszych	10 m	5 m
Latarnie uliczne	2,5 m	2,5 m
Pień drzewa	3 m	3 m
Oś szpaleru drzew	3 m	3 m
Granica terenu zieleni urządzonej	20 m	10 m
Kamery wizyjne systemu monitoringu	30 m	30 m

   2) wymagania, o których mowa w pkt. 1 nie dotyczą tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na kioskach i wiatach przystankowych;
   3) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na terenach zieleni urządzonej (ZP);
   4) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych, oraz na meblach ulicznych, chyba że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy;
   5) reklamy świetlne posiadające własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powodować oślepienie przechodniów i użytkowników jezdni; zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu o czasie zmiany

krótszym niż 10 sekund (w tym obrazu telewizyjnego);

6) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równolegle do elementów istniejącego zagospodarowania np. takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia, a usytuowanie wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych musi być zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Określa się zasady umieszczania reklam na przystankach komunikacji zbiorowej:

1) na wiatach przystankowych dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych tablic reklamowych o powierzchni reklamy nie większej niż 2,5 m2 każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian;
2) zakazuje się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na attyce wiaty lub jej dachu.

5. Określa się zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na kioskach:

1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch tablic reklamowych o powierzchni łącznej nie większej niż 3 m2 i nieprzekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku;
2) tablice reklamowe nie mogą wystawać poza obrys ściany o więcej niż 15 cm;
3) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na attyce kiosku lub jego dachu, z wyjątkiem szyldów sytuowanych wyłącznie na ścianie lub attyce, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie powinna przekraczać proporcji 1:5 w stosunku do wysokości ściany; w szczególności dopuszcza się umieszczanie szyldów w pasie o szerokości ok. 20 cm poniżej dolnej krawędzi dachu;
4) zakazuje się umieszczanie szyldów semaforowych.

6. Określa się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na działkach budowlanych i na budynkach usługowych lub mieszkaniowo-usługowych:

1) tablice i urządzenia reklamowe umieszczane na elewacjach budynków i działkach budowlanych od strony miejsc i przestrzeni publicznych należy lokalizować z zachowaniem odległości określonych w tabeli ust. 3 pkt 1;
2) ustala się następujące minimalne odległości tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na elewacjach od elementów elewacji budynków

Elementy elewacji budynków:	Tablice lub urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 3 m^2
Znaki Miejskiego Systemu Informacji na budynkach i obiektach	1,2 m
Balustrady ażurowych balkonów i tarasów	1,2 m
Okna	1,2 m

3) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na budynkach poza obrysem ścian;

4) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni do 3 m2, bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy;

5) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu

o czasie zmiany krótszym niż 10 sekund (w tym obrazu telewizyjnego).

7. Dopuszcza się umieszczanie zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 3 m2 na terenie działki budowlanej, np. na ogrodzeniu, na ścianie budynku, przy wejściu na teren.

8. Określa się zasady sytuowania tablic reklamowych:
1) płaszczyzny ekspozycyjne tablic reklamowych należy sytuować prostopadle lub równolegle do elementów istniejącego zagospodarowania np. takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
2) w obrębie jednego skrzyżowania formaty tablic reklamowych powinny być jednakowe, zawieszone na jednej wysokości;
3) na terenie jednej drogi publicznej (KD) oraz drogi wewnętrznej (KDW) formaty tablic reklamowych powinny być jednakowe, jednakowo ukierunkowane, zawieszone na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach.

§ 7. 1. Określa się zasady sytuowania ogrodzeń:
1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów, z uwzględnieniem pkt. 2, 3 i 4;
2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach dróg publicznych (KD) oraz dróg wewnętrznych (KDW);
3) nie uważa się za ogrodzenia mebli ulicznych takich, jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia tymczasowych ogródków kawiarnianych, oraz urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz ogrodzeń klombów i trawników;
4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, o których mowa w pkt. 1, w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych i terenów, lokalizowane od strony dróg publicznych (KD) oraz dróg wewnętrznych (KDW), z wyjątkiem ogrodzeń terenów zieleni urządzonej (ZP):
1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych;
2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb terenu nie większym niż 3,5 m;
3) w przypadku realizacji budynku z usługami w parterze, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i zlokalizowanie go w linii zabudowy;
4) ogrodzenie powinno być ażurowe, co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się realizację słupków, narożników, odcinków muru o długości do 1 m lub śmietników wbudowanych w ogrodzenie.

3. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia terenów zieleni urządzonej (ZP):
1) zakazuje się ogrodzenia terenów zieleni urządzonej (ZP), z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2 i 3;
2) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń miejsc przeznaczonych na place zabaw dla dzieci na terenach zieleni urządzonej (ZP); maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,2 m od poziomu terenu, ogrodzenie powinno być ażurowe od

poziomu terenu (bez podmurówki);
3) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń boisk sportowych na terenach zieleni urządzonej (ZP); ogrodzenie powinno być ażurowe od poziomu terenu (bez podmurówki).

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych i zieleni publicznej (WS/ZP), dla których ustala się:
1) ochronę i pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych:
1) ustala się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję i rozprzestrzenianie zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustala się nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom;
3) ustala się wydzielenie w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 2 m dla szpaleru drzew albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5 m x 1,5 m wokół każdego drzewa; dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nieprzekraczającej 40 cm od poziomu chodnika;
4) zakazuje się lokalizowania innych obiektów, w szczególności miejsc parkingowych, elementów reklamowych i elementów MSI, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt. 3;
5) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 15, ust. 4;

3. Dla terenów działek budowlanych:
1) ustala się ochronę i pielęgnację istniejącego wartościowego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 15, ust. 4;
3) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych zgodnie z warunkami określonymi w § 15 ust. 5;
4) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itp. poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenach drogi klasy zbiorczej (KDZ) ustala się:

1) przy przebudowie, remoncie lub rozbudowie istniejącej drogi ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu, drgań i zanieczyszczeń, np. poprzez wymianę nawierzchni, wprowadzenie lub uzupełnienie zieleni przyulicznej, zagospodarowanie sprzyjające uspokojeniu i spowolnieniu ruchu, zmiany w przekroju ulicy.

5. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód ustala się:

a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,
b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych,
c) nakaz utrzymania ciągłości i przepustowości systemu odwadniającego w trakcie prowadzenia inwestycji komunikacyjnych,
d) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie środowiska naturalnego oraz urządzeń do poboru wód, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
e) nakaz podczyszczania w urządzeniach osadnikowych, wód opadowych lub roztopowych odprowadzanych z działek przed zagospodarowaniem ich w miejscu powstawania i wprowadzeniem ich do ziemi, z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej.

Rozdział 6

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

§ 9. 1. Na terenie planu nie występują tereny i obiekty objęte prawną ochroną dziedzictwa kulturowego;
2. Na terenie planu nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
3. Na terenie planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz chronione w Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z zasadami ich ochrony z Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy i Miasta Mogielnica;
4. Na terenie planu podlegają ochronie nierozpoznane stanowiska archeologiczne;
5. W przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy prowadzić działania określone w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 7

Zagospodarowanie miejsc i przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Wyznacza się **układ miejsc i przestrzeni publicznych**, w skład którego wchodzą:

1) lokalne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące:
   a) tereny dróg publicznych KD,
   b) tereny zieleni urządzonej (ZP)

2. Zakazuje się lokalizowania na wszystkich terenach wymienionych w ust.1:

1) budynków,
2) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, za wyjątkiem kiosków, o których mowa w ust. 9 oraz ogródków gastronomicznych na terenie dróg publicznych;
3) ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia ogródków kawiarnianych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, mebli ulicznych i elementów wyposażenia ulic na terenach dróg publicznych KD, w sposób nie kolidujący z urządzeniami komunikacyjnymi, z zachowaniem następujących warunków:

1) meble uliczne lokalizowane w obszarze objętym planem muszą posiadać spójną formę estetyczną i stonowaną kolorystykę; nie dopuszcza się mebli w kolorach jaskrawych, za wyjątkiem oznaczeń dla osób słabowidzących;
2) meble metalowe lub z elementami metalowymi powinny być malowane przede wszystkim na kolory ciemne np. czarny, szary, granatowy, ciemnozielony;
3) nie dopuszcza się stosowania mebli betonowych lub z widocznymi elementami betonowymi.

4. Określa się zasady lokalizowania w przestrzeni publicznej tablic lub urządzeń reklamowych, w tym szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych, zgodnie z ustaleniami § 6.

5. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach określonych w ust. 1, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi i wartościową zielenią, zgodnie z § 15.

6. Określa się zasady lokalizowania zieleni na terenach określonych w ust. 1 w formie szpalerów drzew, grup drzew i krzewów, zadrzewień, zieleńców, kwietników itp., z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 1, 2, 3 i 4.

8. W zakresie dostępności miejsc i przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych ustala się ich kształtowanie zgodnie z następującymi zasadami:

1) chodniki oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m;
2) jezdnie powinny posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną, szczególnie w rejonach przejść dla pieszych;
3) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone - wtopione na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; w miejscach przecięć ulic, na których nie

są wyznaczone przejścia dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone – wtopione na długości nie mniejszej niż 1,5 m oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;

4) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomierne, latarnie i inne źródła światła nie powinny powodować oślepiania; latarnie powinny być lokalizowane w sposób niekolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni;
5) kioski, wiaty, tablice i słupy informacyjne, ławki oraz inne meble uliczne powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku – ławki należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
6) ogródki kawiarniane na chodnikach i w przestrzeniach publicznych powinny być dostępne również dla osób poruszających się na wózkach, powinny być zabezpieczone poprzez odpowiednie tymczasowe ogrodzenie i nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
7) rampy, pochylnie i podnośniki przy budynkach mogą być lokalizowane na terenie ulic, placów lub dróg wewnętrznych, pod warunkiem zachowania pasa chodnika wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m.

9. Określa się zasady dotyczące lokalizowania i kształtowania kiosków na terenach określonych w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizowanie kiosków na terenach dróg publicznych KD oraz przy przystankach komunikacji publicznej; w sąsiedztwie jednego przystanku dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż 2 kiosków o jednakowej architekturze i wystroju w odległości do 30 m od wiaty lub słupka wyznaczającego miejsce przystanku;
2) powierzchnia użytkowa kiosku nie powinna być większa niż 15 m2; rzut kiosku powinien być zwarty, bez przybudówek;
3) wysokość kiosku nie powinna być większa niż 3,5 m; wysokość wewnątrz kiosku nie mniejsza niż 2,2 m, spód podłogi kiosku nie powinien być wyniesiony wyżej niż 15 cm nad poziom terenu;
4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jednospadowych lub łukowatych o strzałce łuku nieprzekraczającej 1/10 rozpiętości, dachy dwuspadowe lub wielospadowe przy wielokątnym rzucie obiektu, z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 4 pkt 2, 3; okap dachu powinien zapewniać ochronę przed deszczem dla klientów i towarów bez stosowania dodatkowych daszków; przy czym dopuszcza się montaż daszku nad oknem sprzedaży, ruchomych markiz lub rolet; elementy wystające poza obrys kiosku takie, jak: okapy, daszki, markizy powinny być sytuowane na wysokości nie mniejszej niż 2,4 m nad poziomem ziemi; widoczna grubość dachu lub elementu maskującego dach nie powinna być większa niż 20 cm;
5) elewacje ścian powinny być wykonane z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich, dopuszcza się stosowanie wypełnień ze szkła matowego; zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej; widoczne profile konstrukcyjne powinny mieć szerokość nie większą niż 8 cm; przeszklenie elewacji kiosku powinno być nie

mniejsze niż 40% powierzchni wszystkich elewacji, przy czym przeszklenie elewacji frontowej powinno być nie mniejsze niż 70% powierzchni tej elewacji;
6) umieszczanie reklam zgodnie z § 6 ust. 5.

10. Dla dróg rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego dopuszcza się stosowanie nawierzchni gładkich; dla chodników i ciągów pieszych w pasach dróg dopuszcza się stosowanie płyt betonowych lub kamiennych o krawędzi nie krótszej niż 0,3 m, z wyjątkiem nawierzchni: podjazdów, przejazdów oraz przestrzeni pieszych w obrębie zieleni przyulicznej.

Rozdział 8

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenów zieleni, terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:
1) ustala się wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
nie ustala się minimalnej wysokości zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać określonej w ustaleniach szczegółowych wysokości zabudowy; wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 5m;
2) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) ustala się maksymalną długość elewacji frontowych budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
    a) dla budynków jednorodzinnych wolnostojących – nie więcej niż 30 m,
    b) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – nie więcej niż 30 m dla dwóch segmentów,
    c) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – nie więcej niż 45 m dla jednego zespołu segmentów,
    d) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – nie więcej niż 65 m,
    e) dla budynków usługowych lokalizowanych na terenach MN/U – nie więcej niż 40 m
6) ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:
    a) dla budynków jednorodzinnych wolnostojącej – 700 m2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
    b) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – 400 m2 dla jednego segmentu,
    c) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – 350 m2 dla jednego segmentu;
    d) dla małych domów wielorodzinnych lokalizowanych na wydzielonych działkach - 2000m2

7) ustala się minimalne szerokości frontów działek budowlanych:
    a) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej – nie mniej niż 18 m,
    b) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 12 m dla jednego segmentu,
    c) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – nie mniej niż 8 m dla jednego segmentu;

3. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych dla terenów zabudowy mieszkaniowej: MN oraz MN/U:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce;
2) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych - 5 m.

4. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachu:
1) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 40° albo dachów płaskich i stropodachów;
2) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy usługowej i zabudowy technicznej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 30°;
3) dla dachów spadzistych ustala się stosowanie jako pokrycia dachów dachówek ceramicznych, bitumicznych lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze tradycyjnej dachówki (czerwienie, brązy i szarości);
4) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej ustala się obowiązek stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych oraz tego samego materiału i koloru pokrycia dachu.

5. Wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4.

6. W zakresie likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: wejść do budynków i terenów:
1) główne wejścia do budynków należy sytuować w poziomie terenu, przed wejściem bez progów wyższych niż 2 cm i stopni tak, aby było ono dostępne dla osób poruszających się na wózkach; przy wejściach usytuowanych poniżej lub powyżej poziomu terenu należy stosować rampy (jeżeli nie jest to możliwe windy lub podnośniki) dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach; jeżeli główne wejście do budynku istniejącego nie jest możliwe do przystosowania dla osób niepełnosprawnych, dopuszcza się dostosowanie innego wejścia, pod warunkiem jego czytelnego oznakowania;
2) drzwi powinny otwierać się automatycznie, być wyposażone w urządzenia ułatwiające otwieranie lub być wyposażone w wygodne uchwyty; urządzenia, takie jak: domofon, dzwonek, klamka, uchwyt powinny znajdować się na wysokości umożliwiającej użytkowanie przez osoby poruszające się na wózkach;
3) budynki i tereny publiczne powinny być projektowane i realizowane w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez:
    a) wprowadzanie wind łączących wszystkie kondygnacje budynku, zachowanie odpowiednich szerokości korytarzy, drzwi oraz zachowanie przestrzeni

manewrowych, lokalizację toalet dostosowanych do potrzeb osób poruszających się na wózkach;

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) określa się minimalne powierzchnie działek – 700 m2;
2) określa się minimalne szerokości frontów działek – 18 m;
3) określa się kąt granicy działki w stosunku do pasa drogowego wynoszący 90°, z dopuszczalnym odchyleniem o 10°.

3. Ustalenia określone w ust. 2 nie dotyczą działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji na obszarze planu:

1) ustala się układ ulic – dróg publicznych obejmujących: tereny ulic (dróg publicznych) oznaczonych na rysunku planu symbolami KD,;
2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu; dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów na terenach nowej zabudowy;
3) ustala się linie rozgraniczające terenów komunikacji, określonych w pkt. 1, zgodnie z rysunkiem planu oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic (dróg publicznych) (KD), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację kołową:

1) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład którego wchodzą: ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez drogę powiatową nr 1630W (1KDZ) oraz ulicę Spacerową (1KDL).
    a) ulica klasy zbiorczej (KDZ): droga powiatowa nr 1630W – wyszczególniona w § 22,
    b) ulice klasy lokalnej (KDL) – wyszczególnione w § 22,
    c) ulice klasy dojazdowej (KDD) – wyszczególnione w § 22,
2) drogi wewnętrzne (KDW), stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów, zespołów osiedlowych i budynków, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych,
3) na obszarze planu ustala się realizację skrzyżowań jednopoziomowych;
4) ustala się na obszarze planu zagospodarowanie i urządzenie terenów zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego, np. właściwych dla stref ograniczonej prędkości lub

stref zamieszkania;

5) na terenie ulic klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych przy ich przebudowie, modernizacji, remoncie lub budowie należy wprowadzać zagospodarowanie terenu w formie fizycznych środków uspokajania ruchu np. takich jak: powierzchnie wyniesione, przejścia dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, podniesienie tarczy skrzyżowania, ostrzeżenia, bramy wjazdowe, miejscowe zwężenia jezdni lub miejscowe odgięcia jezdni; przy czym dla ulic klasy lokalnej przeznaczonych dla komunikacji autobusowej fizyczne środki uspokojenia ruchu powinny uwzględniać komunikację autobusową.

3. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej na terenie objętym planem, w skład którego wchodzą:

1) chodniki w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) (KD) oraz dróg wewnętrznych (KDW) na obszarze planu;
2) aleje, ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenach zieleni urządzonej (ZP).

4. Dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych dróg dla rowerów lub ciągów pieszo-rowerowych, dla ulic (dróg publicznych) (KD) oraz dróg wewnętrznych (KDW).

5. Ustala się zasady obsługi terenu planu przez komunikację publiczną autobusową - ustala się zagospodarowanie ulic: 1KDZ i 1KDL w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację przystanków autobusowych.

6. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji zbiorowej i indywidualnej dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: przystanków komunikacji publicznej oraz miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych:

1) przystanki autobusowe powinny być wyposażone w wiaty przystankowe wyraźnie oznakowane, zadaszone, oświetlone, z ławkami i miejscem dla osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim, wyposażone w wyczerpującą informację tj. rozkład jazdy, plan miasta, plan okolicy, dostosowaną do osób słabo-widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach; w sąsiedztwie przystanków autobusowych, poza wiatą, należy lokalizować dodatkowe ławki i miejsca wypoczynku;
2) w ulicach, w których są wyznaczone miejsca parkingowe oraz przy obiektach użyteczności publicznej należy wyznaczać i czytelnie oznakować miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych; przy miejscach parkingowych dla osób niepełnosprawnych wyznaczonych w pasie jezdni należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.

§ 14. 1. Ustala się zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych:

1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2;
2) dopuszcza się zachowanie i realizację miejsc parkingowych na terenach ulic (dróg publicznych): klasy lokalnej (KDL) i klasy dojazdowej (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12 m,

chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
   1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji publicznej, obsługi finansowej – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
   2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu – nie mniej niż 30 i nie więcej niż 40 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
   3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, kultury, zdrowia – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub pomieszczeń;
   4) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: rzemiosła, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1, 2 i 3 – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
   5) dla hoteli – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;
   6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, ale nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 60 m2 powierzchni użytkowej mieszkań, a dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny.

3. Ustala się wskaźniki parkingowe dla rowerów:
   1) dla budynków, pomieszczeń i lokali usługowych – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej budynków; przy czym warunek uznaje się za spełniony, jeżeli na terenie ulicy lub innej przestrzeni publicznej znajdują się miejsca parkingowe dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska w odległości do 50 m od wejścia do budynku lub lokalu;
   2) ustala się wydzielenie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów, w ilościach nie mniejszych niż 1 stojak na 20 miejsc parkingowych.

4. Zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej (ZP).

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze planu:
   1) ustala się obsługę w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
   2) ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także budowę, modernizację, przebudowę lub rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu; dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu; parametry sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla sieci wodociągowych przekroje sieci nie mniejsze niż 100 mm, dla sieci kanalizacyjnych grawitacyjnych przekroje sieci nie mniejsze niż 200 mm, dla sieci gazowych – sieci niskiego lub

średniego ciśnienia, dla sieci elektroenergetycznych – linie o napięciu do 15 kV;
3) ustala się rezerwy terenów dla lokalizacji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy, w taki sposób, aby nie kolidowały z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
5) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:
1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej; 2) użytkowanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych dopuszcza się wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
2) budowę nowego indywidualnego ujęcia wód podziemnych dopuszcza się wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej, tylko w przypadku braku dostępu lub braku warunków technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci wodociągowej;
3) po wybudowaniu miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się realizację nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych i obiektów służby zdrowia;
4) ustala się rezerwy terenów dla lokalizacji sieci i urządzeń wodociągowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) (KD), dróg wewnętrznych (KDW), z uwzględnieniem ustaleń ust. 1 pkt 3 i 4.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:
1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4;
2) ustala się budowę kanalizacji z uwzględnieniem ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych;
3) ustala się rezerwy terenów dla lokalizacji sieci i urządzeń kanalizacyjnych, w tym przepompowni, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) (KD), dróg wewnętrznych (KDW), z uwzględnieniem ustaleń ust. 1 pkt 3 i 4;
4) dopuszcza się stosowanie istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe tylko na potrzeby istniejących obiektów budowlanych; dopuszcza się budowę nowych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, tylko w przypadku braku dostępu lub braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci kanalizacyjnej, pod warunkiem, że nie będą one miały negatywnego oddziaływania na wody podziemne; po wybudowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej dającej możliwość odprowadzania ścieków z obiektu budowlanego zakazuje się budowy i użytkowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;
2) ustala się, że dla nowo projektowanej zabudowy wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane i retencjonowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony lub w inny sposób, w granicach działki budowlanej, dopuszczony przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej; dopuszcza się gromadzenie wód opadowych lub roztopowych z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych, lokalnych układów wodnych, dachów zielonych pokrytych zielenią, dachów wielofunkcyjnych itp.; wody opadowe i roztopowe odprowadzane do istniejących kanałów należy ograniczyć do wielkości właściwej dla spływu z powierzchni naturalnej nieutwardzonej;
3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (terenów dróg, ulic, parkingów itp.) do ziemi po ich wstępnym podczyszczeniu w separatorach, w szczególności odprowadzanie wód może następować poprzez rowy lub zbiorniki retencyjno-odparowywalne, z uwzględnieniem pkt. 4;
4) w razie braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej lub obiektu budowlanego do ziemi, dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
5) ustala się rezerwy terenów dla lokalizacji kanalizacji deszczowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) (KD), dróg wewnętrznych (KDW), z uwzględnieniem ustaleń ust. 1 pkt 3 i 4;
6) ustala się obowiązek wprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi dla terenów: zieleni urządzonej (ZP);
7) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb retencjonowania wód opadowych terenów: zieleni urządzonej (ZP);
8) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiadujących;
9) istniejące i realizowane urządzenia odwodnienia terenów, w tym kanały, rowy i zbiorniki retencyjne są inwestycjami celu publicznego;
10) na terenach działek budowlanych ustala się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych dla dojść do budynków oraz podjazdów.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej:
1) ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze planu z sieci ciepłowniczej lub w oparciu o urządzenia zasilane z sieci gazowej z uwzględnieniem pkt. 2, 3 i 4;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających ciepło w oparciu o urządzenia zasilane z sieci elektroenergetycznej;
3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem płynnym, jeżeli w odległości mniejszej niż 50 m od granicy działki budowlanej nie ma sieci gazowej lub sieci ciepłowniczej;
4) dla nowej zabudowy zakazuje się stosowania indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym; przy czym dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym do czasu stworzenia możliwości podłączenia do sieci gazowej lub sieci ciepłowniczej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:

1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej, a w przypadku braku pełnego i ciągłego zaopatrzenia z sieci gazowej również ze zbiorników, w których paliwo gazowe przechowywane jest w stanie ciekłym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się wykorzystywanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej;
3) warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa:
    a) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz. 640. W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami;
    b) dla gazociągów wybudowanych do końca 2001 roku warunki techniczne są określone Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r. opublikowanym w Dzienniku Ustaw Nr 139 z 1995 roku;
    c) dla gazociągów wybudowanych w latach 2002-2013 obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 97 z 2001 roku wraz z późniejszymi modyfikacjami;
4) ustala się rezerwy terenów dla lokalizacji sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), dróg wewnętrznych (KDw), z uwzględnieniem ustaleń ust. 1 pkt 3 i 4;
5) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągu;
6) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
7) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
8) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
9) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią na koszt inwestora budowy;
10) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
11) dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:
1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych wnętrzowych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych;
3) ustala się rezerwy terenów dla lokalizacji sieci elektroenergetycznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), dróg wewnętrznych (KDW) z uwzględnieniem ustaleń ust. 1 pkt 3 i 4;
4) zakazuje się lokalizowania na obszarze planu napowietrznych linii elektroenergetycznych; dopuszcza się użytkowanie istniejących linii napowietrznych i wykonywanie z nich przyłączy do obiektów budowlanych;

5) ustala się skablowanie wszystkich istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
6) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych, ograniczenie nie dotyczy zasilania placów budowy;
7) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacjach indywidualnych odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:
1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
2) ustala się rezerwy terenów dla lokalizacji sieci teletechnicznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), dróg wewnętrznych (KDW), z uwzględnieniem ustaleń ust. 1 pkt 3 i 4;
3) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii telekomunikacyjnych.

9. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych nie przekraczających dopuszczalnych norm ochrony środowiska.

10. W zakresie gospodarowania odpadami:
1) nakazuje się zapewnienie na terenie każdej nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów, z uwzględnieniem możliwości segregacji;
2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki), na terenach ulic (dróg publicznych) (KD) i dróg wewnętrznych (KDw) oraz terenach zieleni urządzonej (ZP);
3) dopuszcza się kompostowanie odpadów zielonych na terenie działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Rozdział 12
Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 16. 1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkownie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

2. Dopuszcza się:
1) zagospodarowanie w formie terenów zieleni urządzonej nie wymagających zainwestowania kubaturowego, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
2) zabudowę tymczasową placu budowy do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
3) poprowadzenie sieci tymczasowych na wypadek awarii, remontów, wymiany, przebudowy.

Rozdział 13
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **A1.1 MW/U**:

Symbol na rysunku	**A1.1 MW/U**

planu	
1) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zgodnie z § 4 ust. 2.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Maksymalna wysokość zabudowy – 16 m; b) Minimalna intensywność zabudowy – 0,2; c) Maksymalna intensywność zabudowy – 2; d) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%; e) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%; f) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4; g) Geometria dachu - wg § 11 ust. 4; h) Zasady lokalizowania ogrodzeń - wg § 7 ust. 2.
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 3, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 15.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony ul. Spacerowej 1KDL, drogi powiatowej 1630W (1KDZ), drogi lokalnej 2KDL oraz drogi wewnętrznej 1KDW b) Zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1. c) Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

2. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **A1.2 MN/U**:

Symbol na rysunku planu	**A1.2 MN/U**
1) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z § 4 ust. 3.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m. b) Minimalna intensywność zabudowy – 0,2. c) Maksymalna intensywność zabudowy – 1,5. d) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%. e) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%. f) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4; g) Geometria dachu - wg § 11 ust. 4; h) Zasady lokalizowania ogrodzeń - wg § 7 ust. 2.
3) Szczególne	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 3, 5.

warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 15.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony drogi powiatowej 1630W (1KDZ), drogi lokalnej 2KDL oraz drogi wewnętrznej 1KDW i 2KDW b) Zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1. c) Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

3. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B1.1 MN**:

Symbol na rysunku planu	**B1.1 MN**
1) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 4.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Maksymalna wysokość zabudowy – 9 m. b) Minimalna intensywność zabudowy – 0,1. c) Maksymalna intensywność zabudowy – 0.8. d) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%. e) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%. f) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4; g) Geometria dachu - wg § 11 ust. 4; h) Zasady lokalizowania ogrodzeń - wg § 7 ust. 2.
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 3, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 15.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony drogi lokalnej 2KDL oraz ul. Spacerowej 1KDL b) Zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1. c) Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.

6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

4. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B1.2 MN/U**:

Symbol na rysunku planu	**B1.2 MN/U**
1) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z § 4 ust. 3.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m. b) Minimalna intensywność zabudowy – 0,2. c) Maksymalna intensywność zabudowy – 1,5. d) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%. e) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%. f) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. g) Ustala się lokalizację pierzei eksponowanej zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 5 h) Geometria dachu - wg § 11 ust. 4; i) Zasady lokalizowania ogrodzeń - wg § 7 ust. 2.
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 3, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 15.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony ul. Spacerowej 1KDL, drogi dojazdowej 1KDD i 2KDD b) Zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1. c) Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

5. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B2.1 MN/U**:

Symbol na rysunku planu	**B2.1 MN/U**
1) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z § 4 ust. 3.
2) Warunki	a) Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	b) Minimalna intensywność zabudowy – 0,2. c) Maksymalna intensywność zabudowy – 1,5. d) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%. e) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%. f) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. g) Ustala się lokalizację pierzei eksponowanej zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 5 h) ustala się strefę lokalizacji dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 7 i) Geometria dachu - wg § 11 ust. 4; j) Zasady lokalizowania ogrodzeń - wg § 7 ust. 2.
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 3, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 15.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony drogi dojazdowej 1KDD i 2KDD oraz drogi wewnętrznej 3KDw b) Zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1. c) Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

6. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B2.2 MN**:

Symbol na rysunku planu	**B2.2 MN**
1) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 4.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Maksymalna wysokość zabudowy – 9 m. b) Minimalna intensywność zabudowy – 0,1. c) Maksymalna intensywność zabudowy – 0.8. d) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%. e) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%. f) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4; g) Geometria dachu - wg § 11 ust. 4; h) Zasady lokalizowania ogrodzeń - wg § 7 ust. 2.

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 3, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 15.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW b) Zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1. c) Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

7. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B2.3 MN**:

Symbol na rysunku planu	**B2.3 MN**
1) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 4.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Maksymalna wysokość zabudowy – 9 m. b) Minimalna intensywność zabudowy – 0,1. c) Maksymalna intensywność zabudowy – 0.8. d) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%. e) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%. f) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4; g) Geometria dachu - wg § 11 ust. 4; h) Zasady lokalizowania ogrodzeń - wg § 7 ust. 2.
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 3, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 15.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony dróg wewnętrznych: 3KDW, 4KDW oraz 5KDW b) Zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1.

	c) Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

8. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B2.4 MN**:

Symbol na rysunku planu	**B2.4 MN**
1) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 4.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Maksymalna wysokość zabudowy – 9 m. b) Minimalna intensywność zabudowy – 0,1. c) Maksymalna intensywność zabudowy – 0.8. d) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%. e) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%. f) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4; g) Geometria dachu - wg § 11 ust. 4; h) Zasady lokalizowania ogrodzeń - wg § 7 ust. 2.
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 3, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 15.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony dróg wewnętrznych 5KDW i 6KDW b) Zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1. c) Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

9. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B2.5 MN/U**:

Symbol na rysunku planu	**B2.5 MN/U**
1) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie z § 4 ust. 3.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i	a) Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m. b) Minimalna intensywność zabudowy – 0,2. c) Maksymalna intensywność zabudowy – 1,5. d) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%. e) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej –

kształtowania ładu przestrzennego	30%. f) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4. g) Ustala się lokalizację pierzei eksponowanej zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 5 h) Geometria dachu - wg § 11 ust. 4; i) Zasady lokalizowania ogrodzeń - wg § 7 ust. 2.
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 3, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 15.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony drogi lokalnej 2KDL, drogi dojazdowej 1KDD, drogi wewnętrznej 3KDW b) Zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1. c) Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

10. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **B2.6 MN**:

Symbol na rysunku planu	**B2.6 MN**
1) Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 4.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Maksymalna wysokość zabudowy – 9 m. b) Minimalna intensywność zabudowy – 0,1. c) Maksymalna intensywność zabudowy – 0.8. d) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%. e) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%. f) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4; g) Geometria dachu - wg § 11 ust. 4; h) Zasady lokalizowania ogrodzeń - wg § 7 ust. 2.
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 3, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
4) Zasady obsługi terenu -	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, dostęp do sieci

infrastruktura techniczna	teletechnicznych oraz usuwanie odpadów - wg § 15.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony drogi wewnętrznej 5KDW i drogi lokalnej 3KDL b) Zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1. c) Wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

11. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania **terenu B2.7 WS/ZP**:

Symbol na rysunku planu	**B2.7 WS/ZP**
1) Przeznaczenie terenu	Tereny wód powierzchniowych i zieleni publicznej, zgodnie z § 4 ust. 5.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Ustala się urządzenie terenu zieleni oraz zachowanie lub wprowadzenie zadrzewień. b) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%. c) Dopuszcza się realizację powiązania pieszego i rowerowego terenów zieleni z ulicą Spacerową. d) Zakazuje się sytuowania budynków. e) Dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych.
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Dopuszcza się zagospodarowanie i uporządkowanie terenu poprzez wydzielenie wewnętrznych placyków, placów zabaw, placów sportowych oraz wprowadzenie elementów małej architektury i umeblowania, takich jak: murki, ławki oraz latarnie. b) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 1, 5. c) Zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z § 6. d) Zasady lokalizowania ogrodzeń - wg § 7 ust. 3. e) Zagospodarowanie miejsc i przestrzeni publicznych - wg § 10. f) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki oświetlenia, odprowadzenia wód opadowych i usuwania odpadów - wg § 15.
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony terenu 5KDW oraz 3KDL. b) Zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 4.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

12. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 KDW:

Symbol na rysunku planu	**1KDW**
1) Przeznaczenie terenu	teren drogi wewnętrznej, zgodnie z § 4 ust. 6
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) zakazuje się realizacji zabudowy, b) zapewnienie dojść i dojazdów do terenów położonych przy drodze wewnętrznej, c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu - 0,1%, e) zakazuje się grodzenia terenu zgodnie z § 7 ust. 1;
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 2, 5. b) zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z § 6, c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z § 12;
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	zasady realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów - zgodnie z § 15;
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony terenu drogi lokalnej 2KDL.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 2 KDW:

Symbol na rysunku planu	**2KDW**
1) Przeznaczenie terenu	teren drogi wewnętrznej, zgodnie z § 4 ust. 6
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) zakazuje się realizacji zabudowy, b) zapewnienie dojść i dojazdów do terenów położonych przy drodze wewnętrznej, c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu - 0,1%, e) zakazuje się grodzenia terenu zgodnie z § 7 ust. 1; .
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 2, 5. b) zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z § 6, c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z § 12;

ograniczenia w użytkowaniu	
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	zasady realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów - zgodnie z § 15;
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony terenu drogi lokalnej 2KDL.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

14. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 3 KDW:

Symbol na rysunku planu	**3KDW**
1) Przeznaczenie terenu	teren drogi wewnętrznej, zgodnie z § 4 ust. 6
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) zakazuje się realizacji zabudowy, b) zapewnienie dojść i dojazdów do terenów położonych przy drodze wewnętrznej, c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu - 0,1%, e) zakazuje się grodzenia terenu zgodnie z § 7 ust. 1; .
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 2, 5. b) zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z § 6, c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z § 12;
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	zasady realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów - zgodnie z § 15;
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony terenu drogi dojazdowej 1KDD.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

15. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 4 KDW:

Symbol na rysunku planu	**4KDW**
1) Przeznaczenie terenu	teren drogi wewnętrznej, zgodnie z § 4 ust. 6
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) zakazuje się realizacji zabudowy, b) zapewnienie dojść i dojazdów do terenów położonych przy drodze wewnętrznej, c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu - 0,1%, e) zakazuje się grodzenia terenu zgodnie z § 7 ust. 1; .
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 2, 5. b) zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z § 6, c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z § 12;
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	zasady realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów - zgodnie z § 15;
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony terenu drogi wewnętrznej 3KDw.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

16. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 5 KDW:

Symbol na rysunku planu	**5KDW**
1) Przeznaczenie terenu	teren drogi wewnętrznej, zgodnie z § 4 ust. 6
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) zakazuje się realizacji zabudowy, b) zapewnienie dojść i dojazdów do terenów położonych przy drodze wewnętrznej, c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu - 0,1%, e) zakazuje się grodzenia terenu zgodnie z § 7 ust. 1; .
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz	a) zasady ochrony środowiska - zgodnie z § 8 ust. 2, 5, b) zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z § 6, c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z § 12;

ograniczenia w użytkowaniu	
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	zasady realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów - zgodnie z § 15;
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony terenu drogi lokalnej 3KDL.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

17. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 6 KDW:

Symbol na rysunku planu	**6KDW**
1) Przeznaczenie terenu	teren drogi wewnętrznej, zgodnie z § 4 ust. 6
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) zakazuje się realizacji zabudowy, b) zapewnienie dojść i dojazdów do terenów położonych przy drodze wewnętrznej, c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu - 0,1%, e) zakazuje się grodzenia terenu zgodnie z § 7 ust. 1; .
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 2, 5. b) zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z § 6, c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z § 12;
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	zasady realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów - zgodnie z § 15;
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja	a) Obsługa komunikacyjna od strony terenu ul. Spacerowej - drogi lokalnej 1KDL, poza granicą planu.
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe dla dróg publicznych

§ 18. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów **komunikacji**:

1. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi powiatowej nr 1630W– terenu 1KDZ:

Symbol na rysunku planu	**1KDZ**
1) Przeznaczenie terenu	a) Tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 7. b) Teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
2) Nazwa ulicy	-
3) Klasa ulicy	droga klasy zbiorczej
4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. b) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 3%. c) Dopuszcza się realizację wydzielonych w jezdni pasów dla ruchu rowerowego, dróg rowerowych lub ciągów pieszo - rowerowych. d) Szerokość jezdni – nie więcej niż 1 jezdnia z 2 pasami ruchu; ograniczenie nie dotyczy pasów dla ruchu rowerowego. e) Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację autobusową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5. f) Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury i mebli ulicznych takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią.
5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 2, 4, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych- wg § 10. d) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

2. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1KDL:

Symbol na rysunku planu	**1KDL**
1) Przeznaczenie terenu	a) Tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 7 b) Teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
2) Nazwa ulicy	**ul. Spacerowa**
3) Klasa ulicy	droga klasy lokalnej
4) Warunki zabudowy i	a) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. b) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej –

zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	10%. c) Dopuszcza się realizację wydzielonych w jezdni pasów dla ruchu rowerowego lub dróg rowerowych. d) Szerokość jezdni – nie więcej niż 1 z 2 pasami ruchu; ustalenie nie dotyczy pasów dla ruchu rowerowego i miejsc parkingowych. e) Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury i mebli ulicznych takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych.
5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 2, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych - wg §10. d) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

3. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 2KDL:

Symbol na rysunku planu	**2KDL**
1) Przeznaczenie terenu	a) Tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 7. b) Teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
2) Nazwa ulicy	-
3) Klasa ulicy	droga klasy lokalnej
4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. b) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%. c) Dopuszcza się realizację wydzielonych w jezdni pasów dla ruchu rowerowego lub dróg rowerowych. d) Szerokość jezdni – nie więcej niż 1 z 2 pasami ruchu; ustalenie nie dotyczy pasów dla ruchu rowerowego i miejsc parkingowych. e) Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury i mebli ulicznych takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych.
5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 2, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych - wg §10. d) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.

6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

4. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 3KDL:

Symbol na rysunku planu	**3KDL**
1) Przeznaczenie terenu	a) Tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 7. b) Teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
2) Nazwa ulicy	**-**
3) Klasa ulicy	droga klasy lokalnej
4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. b) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%. c) Dopuszcza się realizację wydzielonych w jezdni pasów dla ruchu rowerowego lub dróg rowerowych. d) Szerokość jezdni – nie więcej niż 1 z 2 pasami ruchu; ustalenie nie dotyczy pasów dla ruchu rowerowego i miejsc parkingowych. e) Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury i mebli ulicznych takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych.
5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 2, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych - wg §10. d) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

5. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1KDD:

Symbol na rysunku planu	**1KDD**
1) Przeznaczenie terenu	a) Tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 7. b) Teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.

2) Nazwa ulicy	-
3) Klasa ulicy	droga klasy dojazdowej
4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. b) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%. c) Zieleń przyuliczna – nie mniej niż 1 szpaler drzew. d) Szerokość jezdni – nie więcej niż 1 jezdnia z 2 pasami ruchu; ustalenie nie dotyczy pasów dla ruchu rowerowego i miejsc parkingowych. e) Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury i mebli ulicznych takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych.
5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 2, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych - wg § 10. d) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

6. ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 2KDD:

Symbol na rysunku planu	**2KDD**
1) Przeznaczenie terenu	a) Tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 7. b) Teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
2) Nazwa ulicy	-
3) Klasa ulicy	droga klasy dojazdowej
4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. b) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%. c) Zieleń przyuliczna – nie mniej niż 1 szpaler drzew. d) Szerokość jezdni – nie więcej niż 1 jezdnia z 2 pasami ruchu; ustalenie nie dotyczy pasów dla ruchu rowerowego i miejsc parkingowych. e) Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury i mebli ulicznych takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych.
5) Szczególne warunki zagospodarowania	a) Zasady ochrony środowiska - wg § 8 ust. 2, 5. b) Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych - wg §6. c) Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych - wg § 10.

terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	d) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wg § 12.
6) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15.
7) Warunki tymczasowego zagospodarowania	Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg § 16.

Rozdział 15
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 19. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na 20%.

Rozdział 16
Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Mogielnica.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Mogielnica.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Warszawa, 15 października 2018 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.160.2018.MO

URZĄD GMINY I MIASTA MOGIELNICA
Wpł. 2018 -10- 17
L.dz. P/1447/2018 Kontrola
podpis

Rada Miejska w Mogielnicy
ul. Rynek 1
05 – 640 Mogielnica

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXVI/284/2018 Rady Miejskiej w Mogielnicy z 24 września 2018 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Teren A" położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica,* w części dotyczącej:

- § 1 ust. 3 pkt 14 uchwały;
- § 4 ust. 5 uchwały;
- § 5 ust. 6 uchwały, w zakresie zdania wprowadzającego, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) i ogrodzeń (...)"*;
- § 5 ust. 6 pkt 7 uchwały;
- § 5 ust. 7 pkt 3 uchwały;
- § 6 uchwały;
- § 7 uchwały;
- § 8 ust. 2 pkt 4 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) elementów reklamowych i (...)"*;
- § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b uchwały;
- § 10 ust. 2 pkt 3 uchwały;
- § 10 ust. 3 uchwały, w zakresie zadania wprowadzającego, w odniesieniu do sformułowania: *„(...) obiektów małej architektury, (...)"*;
- § 10 ust. 4 uchwały;
- § 10 ust. 9 pkt 6 uchwały;
- § 13 ust. 3 pkt 2 uchwały;
- § 14 ust. 4 uchwały;
- § 15 ust. 4 pkt 6 uchwały;
- § 15 ust. 4 pkt 7 uchwały;
- § 15 ust. 6 pkt 8 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową (...)"*;
- § 15 ust. 6 pkt 11 uchwały;
- § 15 ust. 10 pkt 2 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...) oraz terenach zieleni urządzonej (ZP) (...)"*;

- § 17 ust. 1 pkt 2 lit. h uchwały;
- § 17 ust. 1 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 2 pkt 2 lit. h uchwały;
- § 17 ust. 2 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 3 pkt 2 lit. h uchwały;
- § 17 ust. 3 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 4 pkt 2 lit. i uchwały;
- § 17 ust. 4 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 5 pkt 2 lit. j uchwały;
- § 17 ust. 5 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 6 pkt 2 lit. h uchwały;
- § 17 ust. 6 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 7 pkt 2 lit. h uchwały;
- § 17 ust. 7 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 8 pkt 2 lit. h uchwały;
- § 17 ust. 8 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 9 pkt 2 lit. i uchwały;
- § 17 ust. 9 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 10 pkt 2 lit. h uchwały;
- § 17 ust. 10 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 12 pkt 2 lit. e uchwały;
- § 17 ust. 12 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 13 pkt 2 lit. e uchwały;
- § 17 ust. 13 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 14 pkt 2 lit. e uchwały;
- § 17 ust. 14 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 15 pkt 2 lit. e uchwały;
- § 17 ust. 15 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 16 pkt 2 lit. e uchwały;
- § 17 ust. 16 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 17 ust. 17 pkt 2 lit. e uchwały;
- § 17 ust. 17 pkt 3 lit. b uchwały;
- § 18 ust. 1 pkt 4 lit. f uchwały;
- § 18 ust. 1 pkt 5 lit. b uchwały;
- § 18 ust. 2 pkt 4 lit. e uchwały;
- § 18 ust. 2 pkt 5 lit. b uchwały;
- § 18 ust. 3 pkt 4 lit. e uchwały;
- § 18 ust. 3 pkt 5 lit. b uchwały;
- § 18 ust. 4 pkt 4 lit. e uchwały;
- § 18 ust. 4 pkt 5 lit. b uchwały;
- § 18 ust. 5 pkt 4 lit. e uchwały;
- § 18 ust. 5 pkt 5 lit. b uchwały;
- § 18 ust. 6 pkt 4 lit. e uchwały;
- § 18 ust. 6 pkt 5 lit. b uchwały;
- części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem B2.7WS/ZP;

- części graficznej uchwały, w zakresie, w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu, oznaczenia graficznego *pierzeje eksponowane*;
- części graficznej uchwały, w zakresie, w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu, oznaczenia graficznego *wymiarowanie*.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 24 września 2018 r. Rada Miejska w Mogielnicy podjęła uchwałę Nr LXVI/284/2018 *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Teren A" położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica.*

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p."*.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zgodnie z którym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Ustawa o p.z.p., zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 1, określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Z wnioskiem tym korespondują rezultaty wykładni systemowej. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać szereg wartości, w tym m.in.:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy);
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Egzegeza przytoczonych powyżej przepisów prowadzi do konkluzji, iż zgodnie z wolą ustawodawcy, ustalenia planu muszą zawierać zasady, o których mowa w art. 15 ustawy o p.z.p., które uwzględniają również wartości, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p. Zgodnie z art. 15 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną (ust. 1), a art. 20 ust. 1 stanowi, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ocenie legalności podlega zarówno treść uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i załączniki, czyli m.in. część graficzna.

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej *„rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p."*, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7 oraz w § 8 ust. 2 zd. 1, który stanowi, że: *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego"*.

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia. W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym. W odniesieniu do przedmiotowego planu miejscowego zastosowanie będą miały m.in. przepisy ustawy z 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.).

Organ nadzoru stwierdza brak jakichkolwiek podstaw prawnych, wynikających z dyspozycji art. 15 ustawy o p.z.p. do regulacji, w ramach planu miejscowego, jakichkolwiek ustaleń dotyczących reklam oraz ogrodzeń, o których mowa w § 6 i § 7 uchwały oraz odwołujących się do ich treści ustaleń zawartych w: § 5 ust. 6, § 5 ust. 6 pkt 7, § 5 ust. 7 pkt 3, § 8 ust. 2 pkt 4, § 10 ust. 2 pkt 3, § 10 ust. 3 uchwały, § 10 ust. 4, § 10 ust. 9 pkt 6, § 17 ust. 1 pkt 2 lit. h, § 17 ust. 1 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 2 pkt 2 lit. h, § 17 ust. 2 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 3 pkt 2 lit. h, § 17 ust. 3 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 4 pkt 2 lit. i, § 17 ust. 4 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 5 pkt 2 lit. j, § 17 ust. 5 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 6 pkt 2 lit. h, § 17 ust. 6 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 7 pkt 2 lit. h, § 17 ust. 7 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 8 pkt 2 lit. h, § 17 ust. 8 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 9 pkt 2 lit. i, § 17 ust. 9 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 10 pkt 2 lit. h, § 17 ust. 10 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 11 pkt 2 lit.e, § 17 ust. 11 pkt 3 lit. c, d, § 17 ust. 12 pkt 2 lit. e, § 17 ust. 12 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 13 pkt 2 lit. e, § 17 ust. 13 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 14 pkt 2 lit. e, § 17 ust. 14 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 15 pkt 2 lit. e, § 17 ust. 15 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 16 pkt 2 lit. e, § 17 ust. 16 pkt 3 lit. b, § 17 ust. 17 pkt 2 lit. e, § 17 ust. 17 pkt 3 lit. b, § 18 ust. 1 pkt 4 lit. f, § 18 ust. 1 pkt 5 lit. b, § 18 ust. 2 pkt 4 lit. e, § 18 ust. 2 pkt 5 lit. b, § 18 ust. 3 pkt 4 lit. e, § 18 ust. 3 pkt 5 lit. b, § 18 ust. 4 pkt 4 lit. e, § 18 ust. 4 pkt 5 lit. b, § 18 ust. 5 pkt 4 lit. e, § 18 ust. 5 pkt 5 lit. b, § 18 ust. 6 pkt 4 lit. e, § 18 ust. 6 pkt 5 lit. b uchwały.

Tym samym brak podstaw do zaliczenia, w § 1 ust. 3 pkt 14 uchwały, do zakresu planu miejscowego ustaleń dotyczących *„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"*.

Należy zauważyć, iż Rada Miejska w Mogielnicy proces sporządzania przedmiotowego planu miejscowego zainicjowała w dniu 6 września 2017 r., co oznacza, iż nie była uprawniona na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o p.z.p. do formułowania ustaleń dotyczących 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.

Organ nadzoru wskazuje, że stosownie do dyspozycji art. 37a ustawy o p.z.p. zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, **mogą być jedynie przedmiotem regulacji w formie oddzielnej uchwały, będącej aktem prawa miejscowego** (*vide* art. 37a ust. 4 ustawy o p.z.p.), przy czym w uchwale tej, zgodnie z dyspozycją art. 37a ust. 3 ustawy o p.z.p., rada gminy może ustalić zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów.

W tym miejscu wskazać należy, iż z dniem 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, która zawiera nowe regulacje dotyczące wprowadzania w gminie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, w miejsce obowiązujących dotychczas unormowań zawartych w art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o p.z.p., a więc ustaleń o charakterze fakultatywnym zawieranych w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchylenie art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o p.z.p., które nastąpiło na mocy art. 7 pkt 3 lit. b ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, oraz dodanie do ustawy o p.z.p. nowych rozwiązań prawnych, stosownie do których o tym, czy zostaną wprowadzone zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, rada gminy decyduje odrębną od planu miejscowego uchwałą.

Postanowienia uchwały podjętej na podstawie art. 37a ust. 1 ustawy o p.z.p., obowiązują niezależnie od treści uchwały w sprawie planu miejscowego, która też jest aktem prawa miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu *„Regulacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy i przyjętych na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy zmienianej w art. 7, w brzmieniu dotychczasowym, obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 7, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą."*. Powyższe oznacza, iż z chwilą wejścia w życie takiej uchwały przestaną obowiązywać regulacje planów miejscowych w tym zakresie.

Jednocześnie ustawodawca w art. 12 ust. 3 ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu wskazał, iż *„Do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe."*. Przepis ten nie ma jednak w przedmiotowym przypadku zastosowania, albowiem proces sporządzania ww. planu miejscowego został zainicjowany uchwałą Rady Miejskiej w Mogielnicy Nr XLVII/204/2017 w dniu 6 września 2017 r.

W tej sytuacji Rada Miejska w Mogielnicy nie miała podstaw prawnych do regulowania kwestii, o których mowa w § 6 i § 7 uchwały, w związku z utratą mocy art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o p.z.p., co stanowi podstawę do stwierdzenia ich nieważności, jak też do stwierdzenia nieważności wskazanych powyżej ustaleń uchwały odwołujących się do treści tych paragrafów oraz określonego zakresu planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 14 uchwały. Uchwała w powyższym zakresie narusza art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p. zobowiązujący do sporządzenia planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi, a tym samym zasady jego sporządzania.

Stosownie do ustaleń art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p. ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których stosownie do wymogu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Zgodnie z § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., ustalenia tekstu projektu planu miejscowego dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów. Z kolei § 8 ust. 2 zd. 1 ww. rozporządzenia stanowi, że *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego"*.

Dokonując oceny prawnej uchwały stwierdzono, że przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do ewidentnej sprzeczności pomiędzy jej częścią tekstową i graficzną, jak też do wewnętrznie sprzecznych ustaleń jej części tekstowej, w zakresie:

- braku jednoznacznego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem porządkowym B2.7 usytuowanym na południe od terenu oznaczonego symbolem B2.4 MN oraz na wschód od terenu oznaczonego symbolem B2.6 MN;
- braku jednoznacznych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: B1.2 MN/U, B2.1 MN/U i B2.5 MN/U, w związku z zaliczeniem, w legendzie rysunku planu, pierzei eksponowanych do elementów informacyjnych planu;

- braku jednoznacznego określenia linii rozgraniczających terenów oraz jednoznacznych zasad ich zabudowy oraz zagospodarowania, w związku z zaliczeniem, w legendzie rysunku planu, wymiarowania szerokości terenów przeznaczonych pod komunikację do elementów informacyjnych planu.

W § 4 ust. 1 uchwały zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

Z ustaleń zawartych w § 4 ust. 5 pkt 1 i pkt 2 uchwały wynika, że podstawowym przeznaczeniem terenu oznaczonego symbolem literowym **ZP** jest zieleń urządzona, a przeznaczeniem dopuszczalnym komunikacja piesza i rowerowa, usługi z zakresu sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie obiektów małej architektury lub urządzeń i obiektów terenowych. Do tak określonego przeznaczenia odwołują się ustalenia zawarte w: § 6 ust. 3 pkt 3, § 7 ust. 2 i ust. 3, § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b, § 13 ust. 3 pkt 2, § 14 ust. 4, § 15 ust. 4 pkt 6 i pkt 7, § 15 ust. 10 pkt 2 uchwały oraz zamieszczona na rysunku planu *Tabela terenów*, w której teren oznaczony symbolem porządkowym B2.7 został oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – ZP. **Natomiast na rysunku planu nie ma terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem B2.7 ZP, o którym mowa w § 4 ust. 5 uchwały.** Terenu o tym przeznaczeniu i symbolu nie wymieniono również w legendzie rysunku planu.

Tymczasem w ramach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartych w § 8 ust. 1 uchwały ustalono, że wyznacza się tereny wód powierzchniowych i zieleni publicznej (WS/ZP).

Również ustalenia szczegółowe zawarte w § 17 ust. 11 uchwały, nie odnoszą do terenu ZP, lecz do terenu oznaczonego symbolem **B2.7 WS/ZP**, którego przeznaczenie zostało ustalone jako tereny wód powierzchniowych i zieleni publicznej, powołując się jednocześnie na zgodność z § 4 ust. 5 uchwały. Teren oznaczony symbolem B2.7 WS/ZP został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, a jego symbol i przeznaczenie zostały zamieszczone w legendzie rysunku planu, jako obowiązujące jego ustalenie.

Powyższe ustalenia wskazują na sprzeczności dotyczące przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem porządkowym B2.7, który stosownie do § 4 ust. 5 uchwały stanowi zieleń urządzoną ZP, nie zaś teren wód powierzchniowych i zieleni publicznej WS/ZP, jak zostało ustalone w § 17 ust. 11 uchwały, co oznacza, że w planie nie ustalono w jednoznaczny sposób przeznaczenia tego terenu.

Skoro w myśl § 1 ust. 3 pkt 1 uchwały, plan zawiera ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a stosownie do § 3 ust. 1 pkt 7 uchwały, oznaczenia literowo – cyfrowe terenów na rysunku planu, w tym dotyczące przeznaczenie terenów, są obowiązującymi oznaczeniami graficznymi ustaleń planu, to ustalenia § 4 ust. 5 uchwały są wzajemnie sprzeczne z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 11 uchwały oraz z rysunkiem planu.

Uchwała nie spełnia tym samym wymagań dotyczących jednoznacznego przeznaczenia terenu, co stanowi o naruszeniu, w istotny sposób, art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1, § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Powyższe uzasadnia stwierdzenie nieważności części tekstowej i graficznej uchwały w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem B2.7 WS/ZP.

Uchwała zawiera również sprzeczne ustalenia dotyczące określenia zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: B1.2 MN/U, B2.1 MN/U i B2.5 MN/U, w związku z rozbieżnymi ustaleniami pomiędzy tekstem i rysunkiem planu odnoszącymi się do lokalizowania na tych terenach pierzei eksponowanych.

Stosownie do ustaleń zawartych w: § 17 ust. 4 pkt 2 lit. g, § 17 ust. 5 pkt 2 lit. g, oraz § 17 ust. 9 pkt 2 lit. g uchwały, na terenach oznaczonych symbolami: B1.2 MN/U, B2.1 MN/U i B2.5 MN/U, ustalono lokalizację pierzei eksponowanych zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 5 uchwały.

W § 5 ust. 5 uchwały ustalono, że w ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu pierzeje eksponowane lub usługowe przy miejscach i przestrzeniach publicznych oraz ustala się dla nich zasady zabudowy.

Zgodnie z ustaleniami § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały, oznaczenie graficzne pierzei eksponowanych na rysunku planu stanowi obowiązujące ustalenie planu. Tymczasem z legendy rysunku planu wynika, że oznaczenie graficzne pierzei nie stanowi obowiązujących ustaleń planu, bowiem zostało zamieszczone w grupie elementów informacyjnych planu i opisane jako *„**postulowane** pierzeje z usługami w parterach zabudowy”*, co tym bardziej wskazuje na brak ich obowiązywania.

Powyższe oznacza, że wyznaczenie na rysunku planu obligatoryjnego ustalenia planu, jakim są pierzeje eksponowane (§ 3 ust. 1 pkt 6 uchwały), oparto o element planu informacyjny. Organ nadzoru wskazuje, że elementy informacyjne planu nie są jego ustaleniami (§ 7 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.), zaś ustalenia planu nie mogą być jednocześnie jego elementami informacyjnymi. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu winny być zawarte w ramach planu miejscowego w sposób normatywny zarówno w części tekstowej, jak i graficznej. Brak jednoznacznych ustaleń w powyższym zakresie w obu częściach planu miejscowego stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania tego planu.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że rysunek planu nie ma powiązania z częścią tekstową uchwały, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. powoduje nieważność uchwały rady gminy we wskazanej części.

Stwierdzenie nieważności części graficznej uchwały, w zakresie, w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu oznaczenia graficznego pierzei eksponowanych doprowadzi do zgodności części graficznej z tekstową uchwały, przy zachowaniu komunikatywności pozostałych ustaleń planistycznych.

Analogiczne sprzeczności pomiędzy częścią tekstową i graficzną uchwały dotyczą wymiarowania szerokości dróg określonych w planie.

Zgodnie z ustaleniami § 3 ust. 1 pkt 10 uchwały, oznaczenie graficzne wymiarowania na rysunku planu stanowi obowiązujące ustaleń planu. Tymczasem z legendy rysunku planu wynika, że oznaczenie graficzne wymiarowania nie stanowi obowiązujących ustaleń planu, bowiem zostało zamieszczone w grupie elementów informacyjnych planu i opisane jako *„wymiary w liniach rozgraniczających terenów dróg”*.

Za pomocą elementu informacyjnego, jakim według legendy rysunku planu, jest wymiarowanie, określono na rysunku planu szerokości terenów przeznaczonych pod komunikację, tj. dróg publicznych i wewnętrznych.

Tymczasem z ustaleń zawartych w: § 18 ust. 1 pkt 4 lit. a, § 18 ust. 2 pkt 4 lit. a, § 18 ust. 3 pkt 4 lit. a, § 18 ust. 4 pkt 4 lit. a, § 18 ust. 5 pkt 4 lit. a, § 18 ust. 5 pkt 4 lit. a uchwały, w brzmieniu: *„Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.”* wynika, że odwołują się one do szerokości dróg publicznych określonych na rysunku planu, jednak bez ustalenia tych szerokości w tekście uchwały. Na rysunku planu zwymiarowano szerokości ww. dróg w ich liniach rozgraniczających.

Tymczasem zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zakres przedmiotowy i granice tej kompetencji skonkretyzowano w § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. zgodnie, z którym powyższe zasady powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Organ nadzoru stwierdza, iż w związku z uznaniem za element informacyjny wymiarowania elementów zagospodarowania, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do braku jednoznacznego określenia budowy układu komunikacyjnego, co stanowi o naruszeniu ww. przepisów ustawy i rozporządzenia, jak również o braku powiązania części tekstowej z graficzną uchwały, co narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. powoduje nieważność uchwały rady gminy we wskazanej części. Powyższe stanowi również o istotnym naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Stwierdzenie nieważności części graficznej uchwały, w zakresie, w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu oznaczenia graficznego wymiarowania doprowadzi do spójności części graficznej z tekstową uchwały.

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o p.z.p. wynika, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu. Sprzeczność pomiędzy częścią tekstową i graficzną, stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego"*.

Powyższa kwestia znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze w tym m.in. w:

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12, w którym Sąd stwierdził, iż *„(...) zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie "projekt planu miejscowego "; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)"*;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 września 2013 r., sygn. akt II OSK 1377/13, w brzmieniu: *„W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu*

przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.) ***obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne,*** *co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.";*

- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11, w brzmieniu: *„Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu."* (publ. LEX 1080455);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym *„Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem "ustaleń planu" należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej."* (publ. LEX 1070339);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: *„Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprawdzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu.";*
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 *„Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis."* (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: *„W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem*

planu. Cześć tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu.";

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: *„W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.";*
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 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) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzeczonego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, https://orzecznia.nsa.gov.pl).".*

Ze stanowiska judykatury, w tym m.in. z przytoczonych orzeczeń wynika, że zarówno z przepisów ustawy o p.z.p., jak i poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), rysunek planu miejscowego

obowiązywał tylko w takim zakresie, w jakim został on opisany w części tekstowej.

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

- Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX,* Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 153 teza 2. do art. 15: *„Projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną. Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej związanych z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu, ściślej - w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.";*
- Zygmunt Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz,* Warszawa 2013, Wydawnictwo C.H. Beck, str. 157 teza 2. do art. 15 *„Projekt planu miejscowego a zatem przyszły plan miejscowy, musi zawierać część tekstową i graficzną. (...) Zgodnie z przepisami Proj.PlanZagR projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i projekt rysunku planu miejscowego. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekstu planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.".*

Stanowisko doktryny i judykatury, jak również sam przepis art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., a także § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., nie pozostawia wątpliwości, iż ustalenia części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej.

Biorąc pod uwagę powyższe sprzeczności stwierdzić należy, iż uchwała nie określa w jednoznaczny sposób przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem porządkowym B2.7, zasad kształtowania zabudowy terenów oznaczonych symbolami: B1.2 MN/U, B2.1 MN/U i B2.5 MN/U oraz parametrów dróg, co narusza wskazane przepisy ustawy o p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., a tym samym w istotny sposób narusza zasady sporządzania planu miejscowego. W związku z art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., powyższe uzasadnia stwierdzenie nieważności uchwały we wskazanym w rozstrzygnięciu nadzorczym zakresie.

Podejmując przedmiotową uchwałę, Rada Miejska w Mogielnicy nie posiadała podstaw prawnych do wprowadzenia ustaleń, o których mowa w § 15 ust. 6 pkt 8 i pkt 11 uchwały, w brzmieniu: *„6. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej: (...) 8) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową; (...) 11) dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.".*

W przepisach ustawy o p.z.p. i rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. wskazano jednoznacznie materię przekazaną do uregulowania mieszczącą się w granicach władztwa planistycznego gminy.

Wskazane uregulowania uchwały, w ocenie organu nadzoru, wykraczają poza przyznaną kompetencję do określenia, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyrażoną w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. Zakres przedmiotowy i granice tej kompetencji skonkretyzowano w § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym powyższe zasady powinny zawierać: określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji

i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Zasady obowiązywania aktów prawa powszechnie obowiązującego regulowane mogą być wyłącznie aktami rangi ustawowej. W tym kontekście wskazać należy, iż kwestie dotyczące zadań zarządcy sieci gazowej określa ustawa z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.). Zgodnie z art. 3 pkt 25 ww. ustawy, operatorem sytemu dystrybucyjnego jest przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją paliw gazowych lub energii elektrycznej, odpowiedzialne za ruch sieciowy w systemie dystrybucyjnym gazowym albo systemie dystrybucyjnym elektroenergetycznym, bieżące i długookresowe bezpieczeństwo funkcjonowania tego systemu, eksploatację, konserwację, remonty oraz niezbędną rozbudowę sieci dystrybucyjnej, w tym połączeń z innymi systemami gazowymi albo innymi systemami elektroenergetycznymi. W myśl art. 4 ust. 2 ww. ustawy, przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii jest obowiązane zapewnić wszystkim odbiorcom oraz przedsiębiorstwom zajmującym się sprzedażą paliw gazowych lub energii, na zasadzie równoprawnego traktowania, świadczenie usług przesyłania lub dystrybucji paliw gazowych lub energii, na zasadach i w zakresie określonym w ustawie; świadczenie usług przesyłania lub dystrybucji tych paliw lub energii odbywa się na podstawie umowy o świadczenie tych usług. Odpowiedzialność operatora systemu dystrybucyjnego określa m.in. przepis art. 9c ww. ustawy.

Źródłem obowiązków, o których mowa w § 15 ust. 6 pkt 8 i pkt 11 uchwały, może być jedynie ustawa nie zaś akt prawa miejscowego. W tej sytuacji niezbędne jest stwierdzenie nieważności ustaleń:

- § 15 ust. 6 pkt 8 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(...), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową (...)";*
- § 15 ust. 6 pkt 11 uchwały.

Nakładanie obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód, dokonania uzgodnień, uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, stanowi wykroczenie poza kompetencję przyznaną mocą art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p. W judykaturze, poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru podzielono m.in. w orzeczeniach:

- Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z 6 kwietnia 2011 r., syn. akt II OSK 124/11;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w wyroku z 27 sierpnia 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 475/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z 27 listopada 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1705/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z 18 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1783/13;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z 30 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1851/13.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w ww. wyroku z 30 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1851/13 wskazał, iż *„Ustalenia te wykraczają poza przyznane kompetencje do określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, określone w art. 15 ust 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. Doprecyzowanie tej kompetencji znajduje odzwierciedlenie w § 4 pkt 9 rozporządzenia. Kompetencja ta sprowadzać powinna się do określenia układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych*

w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Fakt nakładania obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód, czy dokonania uzgodnień, uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, wskazuje na przekroczenie granic kompetencji Rady Miasta Glinojeck w zakresie dopuszczalnego zakresu regulacji w planie miejscowym - art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. Kompetencja przewidziana w tym przepisie nie obejmuje m. in. możliwości regulowania w planie miejscowym zakresu spraw podlegających procedurze uzyskiwania zgody zarządcy drogi publicznej, czyli jego ustawowych kompetencji, określonych przede wszystkim w art. 20 ustawy z dnia 21 marca 1984 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 260)".

Również WSA w Warszawie, w wyroku z 27 listopada 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 1705/13 stwierdził, iż *„Fakt nakładania obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód, czy dokonania uzgodnień, uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, wskazuje na przekroczenie granic kompetencji Rady Miasta Glinojeck w zakresie dopuszczalnego zakresu regulacji w planie miejscowym - art. 15 ust 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. W tym miejscu Sąd pragnie zaznaczyć, że niedopuszczalne jest uzyskanie zgody zarządcy drogi publicznej na podstawie zapisów w planie miejscowym. Zgoda ta wydawana jest w oparciu o art. 20 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260). Tymczasem uregulowanie zawarte w planie miejscowym wkracza bezpodstawnie w materię rangi ustawowej i bezprawnie modyfikuje zakres zadań zarządców dróg".*

Ilekroć bowiem ustawodawca chce wprowadzić wymóg uzyskania zgody (zezwolenia lub dokonania uzgodnień) lub uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, wprost o tym stanowi w ustawie. Zadania właściwych organów określone są w aktach rangi ustawy i nie mogą być powtarzane, bądź modyfikowane w akcie prawa miejscowego. Zasady obowiązywania aktów prawa powszechnie obowiązującego regulowane mogą być wyłącznie aktami rangi ustawowej.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny, zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji m.in.:

- art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie jednoznacznego ustalenia przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy;
- art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 9 rozrządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie zasad budowy, rozbudowy infrastruktury technicznej;
- art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w zakresie konieczności powiązania części tekstowej z częścią graficzną;
- art. 15 ustawy o p.z.p. oraz art. 7 Konstytucji RP w zakresie przestrzegania granic kompetencji do formułowania ustaleń w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi.

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej

doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr LXVI/284/2018 Rady Miejskiej w Mogielnicy z 24 września 2018 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Teren A" położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnic,* w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Sipiera