

UCHWAŁA Nr 342/XXXVII/2013  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU  
z dnia 03.06.2013r.

w sprawie  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK -  
SEKCJA F1 OBRĘB JADWISIN

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. poz. 647; z 2012 r. z późn. zm.) w wykonaniu uchwały Nr 122/XIII/2011 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 28 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock”, uchwalonego uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 roku wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 roku (tekst jednolity), uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1**  
**Zakres i zasady obowiązywania planu**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar wyznaczony granicą obrębu Jadwisin z wyłączeniem działek ewidencyjnych o numerach: 51/12; 51/26; 51/27.
2. Granica obszaru objętego planem, o którym mowa w pkt 1 określona została na rysunku planu.
3. Wskazuje się granice terenów zamkniętych, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zasady zagospodarowania na tych terenach określają przepisy odrębne dotyczące terenów zamkniętych.
4. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
6. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

§ 3.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) granice terenów zamkniętych.

2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ takie tereny nie występują w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w studium.

#### § 4.

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe objęte ochroną;
- 6) granica założenia pałacowo-parkowego w Zegrzu;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej założenia Jadwisin;
- 8) granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska archeologicznego;
- 9) budynki o wartościach historycznych;
- 10) kapliczki i krzyże;
- 11) aleje, szpalery i tereny zieleni szczególnie wartościowe;
- 12) drzewa szczególnie wartościowe;
- 13) ciągi zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym;
- 14) obszary zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozy i stoki skarpy;
- 15) tereny wyposażone w ścieżki rowerowe;
- 16) pasaże wewnątrz terenów zabudowy;
- 17) ozdobne obiekty małej architektury;
- 18) powierzchnie dróg wymagające specjalnego opracowania posadzki;
- 19) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) granice rezerwatów;
- 3) granice otulin rezerwatów;
- 4) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) pomniki przyrody ze strefą ochrony;
- 6) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) strefa bezpieczeństwa strzelnicy;
- 8) granice stref ochrony bezpośredniej ujęć wody;
- 9) granice terenów zamkniętych;
- 10) granica administracyjna Gminy Serock;
- 11) zbiorniki wodne;
- 12) dojścia piesze do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego
- 13) wymiarowanie wybranych odległości, podane w metrach.

## § 5.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **adaptacji zabudowy** - należy przez to rozumieć zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością jej przebudowy i remontu; nadbudowa, rozbudowa możliwa jest przy zachowaniu istniejących parametrów: liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu;
- 2) **budynku w zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć budynek jednorodzinny, który przylega do drugiego budynku jednorodzinego o podobnych gabarytach ścianą oddzielenia przeciwpożarowego, a pozostałe trzy elewacje budynku są usytuowane swobodnie;
- 3) **budynku w zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym, w którym dwie ściany zewnętrzne będące ścianami oddzielenia przeciwpożarowego przylegają do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej jedna ściana zewnętrzna będąca ścianą oddzielenia przeciwpożarowego przylega do sąsiedniego budynku, a pozostałe stanowią elewacje;
- 4) **dachu krzywiznowym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach kolebkowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od  $0^{\circ}$  do  $10^{\circ}$ ;
- 6) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej  $10^{\circ}$ ;
- 7) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, rozumiany jako udział sumarycznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć zabudowę, istniejącą w dniu wejścia w życie planu lub tą, dla której wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 9) **miejscu postojowym** – rozumie się przez to miejsca do parkowania urządzone w poziomie terenu, stanowiska w garażach oraz na podjazdach do garaży;
- 10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa lub rozbudowa;
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku, planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub innych budynków; poza tą linią zabudowy mogą być realizowane takie części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść pod warunkiem, że łączna ich powierzchnia w rzucie nie będzie większa niż  $5 \text{ m}^2$  oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 12) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub innych budynków; poza tą linią zabudowy mogą być realizowane takie części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść o ile nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza tę linię oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wody powierzchniowe oraz grunt rodzimy, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzony, pokryty trwałą roślinnością;
- 14) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określone przeznaczenie działki budowlanej lub takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce budowlanej; to znaczy co najmniej 60 % powierzchni użytkowej budynków na tym terenie, zlokalizowanych na jednej działce budowlanej musi pełnić tę funkcję, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; w przypadku terenów o przeznaczeniu podstawowym: zieleni urządzonej, usługi sportu i rekreacji, 60% powierzchni terenu musi pełnić funkcję przeznaczenia podstawowego;
- 16) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 17) **reklamach** - należy przez to rozumieć tablice i urządzenia reklamowe;
- 18) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu,

wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu, zgodnie z rysunkiem planu, składającym się z literowego symbolu przeznaczenia i numeru terenu;

- 19) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje, ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
- 20) **usługach** - należy przez to rozumieć budynki, obiekty lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 21) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki budowlanej;
- 22) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;
- 23) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny ze stanowiskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 2

#### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

##### § 6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami terenu: **MN** o numerach od **1** do **8**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami terenu: **MNU** o numerach od **1** do **50**;
- 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami terenu: **UMN** o numerach od **1** do **4**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z usługami oznaczone symbolami terenu: **MNI** o numerach od **1** do **4**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami terenu: **MW** o numerach od **1** do **6**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone symbolami terenu: **MWU** o numerach od **1** do **10**;
- 7) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami terenu: **UMW** o numerach **1** i **2**;
- 8) teren zabudowy rekreacyjnej oznaczony symbolem terenu **UTR1**;
- 9) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami terenu: **U** o numerach od **1** do **11**;
- 10) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolami terenu: **UO** o numerach od **1** do **3**;
- 11) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami terenu: **US** o numerach **1** i **2**;
- 12) teren zabudowy usług sportu i rekreacji oraz oświaty oznaczony symbolem terenu **USO1**;
- 13) tereny zabudowy usług turystyki oznaczone symbolami terenu: **UT** o numerach od **1** do **10**;
- 14) tereny zabudowy usług nauki, oznaczone symbolami terenu: **UN** o numerach **1** i **2**;
- 15) tereny zieleni urządzonej z usługami oznaczone symbolami terenu: **ZPU** o numerach od **1** do **3**;
- 16) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami terenu: **ZP** o numerach **1** i **2**;
- 17) tereny rodzinnych ogrodów działkowych oznaczone symbolami terenu: **ZD** o numerach **1** i **2**;
- 18) tereny lasów oznaczone symbolami terenu: **ZL** o numerach od **1** do **4**;
- 19) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami terenu: **ZN** o numerach od **1** do **4**;
- 20) teren rolny oznaczony symbolem terenu **R1**;
- 21) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone symbolami terenu: **KS** o numerach od **1** do **5**;
- 22) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami terenu: **WS** o numerach od **1** do **3**;

- 23) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem terenu **IK1**;
- 24) tereny dróg publicznych klasy technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami terenu: **KDGP** o numerach od **1** do **3**;
- 25) teren drogi publicznej klasy technicznej drogi zbiorczej oznaczony symbolem terenu **KDZ1**;
- 26) tereny dróg publicznych klasy technicznej drogi lokalnej, oznaczone symbolami terenu: **KDL** o numerach od **1** do **8**;
- 27) tereny dróg publicznych klasy technicznej drogi dojazdowej, oznaczone symbolami terenu: **KDD** o numerach od **1** do **36**;
- 28) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami terenu: **KDW** o numerach od **1** do **39**.

#### § 7.

1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych następujące tereny:
  - 1) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **UO** o numerach od **1** do **3**, jako tereny przeznaczone pod budowę publicznych szkół, przedszkoli i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
  - 2) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **WS** o numerach od **1** do **3**, jako tereny przeznaczone do utrzymania i regulacji zbiorników i innych urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych;
  - 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **ZP** o numerach **1** i **2**, jako tereny przeznaczone pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych;
  - 4) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem terenu **IK1**, jako teren przeznaczony pod budowę oraz utrzymywanie publicznych urządzeń służących do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
  - 5) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenu: **KDGP** o numerach od **1** do **3**, **KDZ1**, **KDL** o numerach od **1** do **8** i **KDD** o numerach od **1** do **36**, jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych zgodnie z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się, na terenie planu, lokalizację inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 8.

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) reklamy w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem:
  - a) nie mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi jezdni,
  - b) reklamy lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 6 m wysokości,
  - c) lokalizowane na terenach funkcjonalnych nie mogą mieć więcej niż wysokość dopuszczalnej zabudowy, przy czym na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1**, **2** i **3** dopuszcza się lokalizację słupów reklamowych o wysokości do 27 m;
- 2) reklamy w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych mogą być umieszczane na elewacjach budynków, jeśli ich powierzchnia ma nie więcej niż 0.5 m<sup>2</sup> lub miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury.

#### § 9.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie cokołów lub fundamentów;
- 2) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;

- 3) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6 m, z wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych, gdzie dopuszcza się wysokość wymaganą technologią obiektu;
- 4) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,2 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt;
- 5) minimalna odległość ogrodzenia od gazociągu - 0,5 m;
- 6) przy budowie ogrodzeń w granicach obszarów zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozów i stoków skarpy, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się realizację wyłącznie fundamentów punktowych.

#### § 10.

Na rysunku planu wyznacza się:

- 1) oznaczeniem graficznym „pasaże wewnątrz terenów zabudowy”, działki przez które w projektach zagospodarowania, należy zapewnić przejście dla pieszych, łączące wskazane przyległe drogi;
- 2) symbolem „ozdobne obiekty małej architektury”, działki na których musi być zlokalizowany obiekt małej architektury służący podkreśleniu reprezentacyjności miejsca, w szczególności pomnik lub fontanna, przy czym dopuszcza się również realizację innych obiektów małej architektury na innych terenach.

### Rozdział 4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

#### § 11.

Wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dla których wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) pozostałość dworska w Zegrzynku z dworem wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 1123/198/59 – ruiny „Dworku Szaniawskiego”;
- 2) pałac w Jadwisinie z II połowy XIX w. wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1039/305.

#### § 12.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, „granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska archeologicznego”. W obrębie wyżej wymienionych stref grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Na obszarze objętym planem:

- 1) wyznacza się „strefę ochrony konserwatorskiej założenia Jadwisin” określoną na rysunku planu; wszelkie roboty budowlane prowadzone przy obiektach i na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz objętych ochroną w planie, znajdujących się w obrębie wyżej wymienionej strefy należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) wyznacza się „granicę założenia pałacowo-parkowego w Zegrzu” określoną na rysunku planu, obejmującą część terenu oznaczonego symbolem terenu **UT8**; wszelkie roboty budowlane i zmiany w sposobie zagospodarowania działek położonych w obrębie wyżej wymienionych granic należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną, wskazane na rysunku planu; wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie, restauratorskie i zmiany w sposobie zagospodarowania działek mające wpływ na wygląd tych obiektów oraz lokalizowanie reklam bez względu na rodzaj nośnika należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) wyznacza się na rysunku planu i obejmuje ochroną budynki o wartościach historycznych, dla których:
  - a) ustala się:
    - zachowanie charakteru elewacji i bryły, wysokości budynków i nachylenie kąta połąci dachowych;
    - zachowanie lub odtworzenie, w przypadku remontu lub termomodernizacji, detalu architektonicznego: gzymsu koronującego, portali, parapetów, profilowanych płyt balkonów

- i balkoników, ozdobnych balustrad;
  - stosowanie gładkiej faktury tynku;
  - stosowanie jednolitej stonowanej kolorystyki elewacji z wyróżnieniem detali architektonicznych;
  - utrzymanie pokrycia dachu i obróbek blacharskich w kolorze typowym dla danej części zespołu zabudowy, a w przypadku wymiany pokrycia dachu na blacho dachówkę – kolor blacho dachówki ceglasty;
  - stosowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej;
- b) dopuszcza się:
- adaptację poddaszy na cele mieszkalne z zachowaniem spadków głównych połaci dachowych i gzymsu koronującego;
  - wprowadzenie lukarn przekrytych płaskim daszkiem w układzie dostosowanym do kompozycji elewacji, od strony jej dłuższej części, z wyłączeniem skrajnych osi od strony ścian szczytowych, w połaciach od strony ścian szczytowych należy stosować okna połaciowe, należy zachować jednolitą formę lukarn i zasadę ich rozmieszczenia dla wszystkich budynków z adaptowanymi poddaszami;
  - wykonanie daszków nad górnymi balkonami – wyłącznie na wspornikach – odsunięte od gzymsu;
  - portale przy wejściach do klatek schodowych – wyłącznie uzupełnienie obróbek blacharskich o rynienki.
- 5) wyznacza się, na rysunku planu, kapliczki i krzyże, dla których ustala się nakaz zachowania lokalizacji w ich obecnym miejscu usytuowania lub ich przesunięcie - zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział 5 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### § 13.

1. Na obszarze objętym planem wskazuje się następujące szczególne formy ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody:
  - 1) rezerwat przyrody pod nazwą „Wąwóz Szaniawskiego”,
  - 2) rezerwat przyrody pod nazwą „Jadwisin”,
  - 3) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zwany dalej WOChK, obejmujący obszar planu z wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem terenu **KDGP1** i fragmentów drogi oznaczonej symbolem terenu **KDGP2**, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
  - 4) pomniki przyrody, wskazane na rysunku planu, wraz ze strefą ochronną w odległości 15 m od pnia drzewa.
2. Dla terenów i obiektów, wymienionych w ust.1 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

### § 14.

1. Wyznacza się „obszary zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozy i stoki skarpy”, w obrębie których:
  - 1) w przypadku realizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, należy uwzględnić możliwość występowania złożonych i skomplikowanych warunków gruntowych oraz ruchów masowych ziemi;
  - 2) elementy infrastruktury powinny być realizowane z uwzględnieniem zagrożenia ruchami masowymi ziemi;
  - 3) zabrania się usuwania zadrzewień, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych oraz z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia;
  - 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych zniekształcających rzeźbę terenu, poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym.
2. Ustalenia zawarte w ust. 1 pkt 1 obowiązują, także dla nowych budynków realizowanych w odległości do 30 m od granicy „obszarów zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozów i stoków skarpy”.

#### § 15.

Wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

#### § 16.

Wyznacza się, na rysunku planu, i obejmuje ochroną „aleje, szpalery i tereny zieleni szczególnie wartościowe”, dla których:

- 1) zakazuje się wprowadzania powierzchni całkowicie nieprzepuszczalnych dla wody poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się możliwość nasadzeń uzupełniających poprzez wprowadzenie nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk przyrodniczych;
- 3) zakazuje się wycinki drzew posiadających obwód powyżej 2 m, na wysokości 1,3 m nad poziomem terenu, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia.

#### § 17.

Wyznacza się na rysunku planu i obejmuje ochroną „drzewa szczególnie wartościowe”, dla których ustala się:

- 1) zakaz wycinki tych drzew, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 2) obowiązek uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu.

#### § 18.

1. W zakresie zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji i usług oraz podwyższenia standardów krajobrazowych, wyznacza się lokalizację „ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym”.
2. W miejscach, w których na rysunku planu wyznaczono lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym, ustala się:
  - 1) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu przy czym dopuszcza się wycinkę jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnienie ciągów poprzez wprowadzenie nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk przyrodniczych, podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni;
  - 2) nakaz zagospodarowania terenu przy ciągach zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt;
  - 3) nakaz uwzględnienia tych ciągów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji;
  - 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych i miejsc do magazynowania odpadów;
  - 5) możliwość przerwania ciągłości ciągu zieleni poprzez przejścia, przejazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ogrodzenia.

#### § 19.

1. W zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej, na jakiej są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.
2. Plan wskazuje kwalifikację poszczególnych terenów w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
  - 1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową: tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **MN, MNI, MW**;
  - 2) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe: tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **MNU, UMN, MWU, UMW**;
  - 3) tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży: tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **UO, USO**;
  - 4) tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe: tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZP, ZPU, US, UT, UTR, ZD**.

## Rozdział 6

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

#### § 20.

Wskazuje się, na rysunku planu, granicę „strefy bezpieczeństwa strzelnicy”. Na terenie strefy bezpieczeństwa strzelnicy obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczących strzelnic garnizonowych.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### § 21.

Jako podstawowy układ komunikacji drogowej na obszarze planu wskazuje się drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **KDL** o numerach od **1** do **8** i **KDD** o numerach od **1** do **36**.

#### § 22.

Jako powiązania podstawowego układu sieci komunikacji drogowej wyznaczonej w planie z zewnętrznym układem komunikacyjnym wskazuje się drogi oznaczone symbolami terenu **KDGP** o numerach od **1** do **3** i **KDZ1**.

#### § 23.

1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami terenu **KDW** o numerach od **1** do **39** oraz tereny wyposażone w ścieżki rowerowe.
2. Dopuszcza się realizację innych niż oznaczone na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

#### § 24.

Dostęp do drogi publicznej dla istniejących i nowo wydzielonych działek budowlanych, na poszczególnych terenach, należy realizować przede wszystkim poprzez istniejące lub projektowane zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz drogi wewnętrzne, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

#### § 25.

Wyznacza się na rysunku planu „powierzchnie dróg wymagające specjalnego opracowania posadzki”; są to fragmenty dróg publicznych, dla których ustala się obowiązek opracowania w projekcie zagospodarowania terenu, projektów posadzki i małej architektury.

#### § 26.

Ustala się następujące warunki dotyczące liczby i lokalizacji miejsc postojowych:

- 1) dla funkcji z zakresu usług handlu należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 2) dla funkcji z zakresu usług turystyki w przypadku realizacji hoteli lub budynków zakwaterowania turystycznego należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
- 3) dla funkcji z zakresu usług oświaty należy zapewnić minimum 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych oraz co najmniej 3 miejsca ogólnie dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów;
- 4) dla pozostałych funkcji usługowych należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3;
- 5) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić minimalnie 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych i 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych;
- 6) dla funkcji zabudowy rekreacyjnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej;
- 7) dla funkcji ogrodów działkowych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni ogrodu działkowego;
- 8) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc postojowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

## Rozdział 8 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

### § 27.

1. Ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności na terenach dróg publicznych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych.
3. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

### § 28.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie obiektów budowlanych, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych przewodów sieci wodociągowej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie użytkowania istniejących podziemnych ujęć wody, do czasu wybudowania sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia w wodę.

### § 29.

Zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki bytowe i komunalne, docelowo, należy odprowadzać siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków; nakazuje się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, użytkowanie istniejących oraz realizację nowych atestowanych zbiorników bezodpływowych i przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 3) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania;
- 4) wody opadowe i roztopowe z terenów nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach własnej działki, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o powierzchni powyżej 100m<sup>2</sup> muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 7) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg do istniejących rowów i studni chłonnych jest możliwe po uprzednim ich podczyszczeniu;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **MWU10** dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych, z dachów budynków, chodników i dróg, na teren **WS3** na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

### § 30.

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło realizować należy w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, przy czym dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii poniżej 100 kW lub inne paliwa bezpieczne ekologicznie;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 31.

Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej oraz źródeł indywidualnych;
- 2) realizacja sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych zgodna z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 32.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) sieć elektroenergetyczna, szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 100kW;
- 4) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak, w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach, prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach.

§ 33.

Zasady gospodarki odpadami:

- 1) usuwanie odpadów realizować należy w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorczych miejsc selektywnej zbiórki odpadów na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **U, UT, UMW, MWU, MW**, przy czym na każdym terenie powinno znajdować się przynajmniej jedno takie miejsce;
- 3) w zakresie magazynowania odpadów, na całym obszarze planu, dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami;
- 4) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk, w tym również złomowisk oraz realizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

**Rozdział 9**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 34.

Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.

**DZIAŁ III**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**Rozdział 10**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MN o numerach od 1 do 8**

§ 35.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MN** o numerach **od 1 do 8** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
  - d) dopuszcza się realizację: garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
  - e) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego na granicy działki, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,

- f) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
- g) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 50%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 2 dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu: **MN** o numerach **od 1 do 7**,
    - 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe dla budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **MN8**,
    - 1 dla budynków gospodarczych i garażowych;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 9 m dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu: **MN** o numerach **1** oraz **od 3 do 7**,
    - 11 m dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu: **MN** o numerach **2 i 8**,
    - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych;
  - f) zakazuje się podpiwniczania nowo realizowanych budynków na terenach oznaczonych symbolem terenu **MN** o numerach **od 1 do 5** oraz **7 i 8**,
  - g) zakazuje się lokalizacji zabudowy bliźniaczej,
  - h) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - i) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - j) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - k) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki:
    - 25 m na terenie oznaczonym symbolem terenu **MN7**,
    - 18 m na pozostałych terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN**;
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - 1500 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem terenu **MN7**,
    - 900 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MN**;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b);
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 11

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MNU** o numerach od 1 do 50

#### § 36.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MNU** o numerach **od 1 do 50** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,

- d) budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkalno-usługowe mogą być realizowane w formie wolnostojącej lub bliźniaczej; przy realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio na granicy działki,
  - e) na terenie **MNU49** nowo realizowane budynki mieszkalne nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej terenu KDGP2,
  - f) funkcja usługowa może być realizowana w postaci lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych lub jako budynki wolnostojące,
  - g) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
  - h) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego na granicy działki sąsiedniej, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
  - i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
  - j) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - k) zakazuje się lokalizowania obiektów hurtowych, składowych i magazynowych oraz usług lakierniczych i blacharskich,
  - l) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - m) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy:
    - 0,4 na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach od **1** do **26**, od **28** do **38**, od **43** do **45** oraz od **47** do **49**,
    - 0,3 na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach **27** i od **39** do **42** oraz **46** i **50**;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 40% na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach od **1** do **26**, od **28** do **38**, od **43** do **45** oraz od **47** do **49**,
    - 60% na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach **27** i od **39** do **42** oraz **46** i **50**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach od **1** do **26**, od **28** do **38** oraz **49**,
    - 2 dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach **27** i od **39** do **42** i **50**,
    - 1 dla budynków gospodarczych i garażowych,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych,
    - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
  - f) zakazuje się podpiwniczania nowo realizowanych budynków, na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach **27**, od **39** do **42** oraz **46** i **50**,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej:
    - 20 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach **27**, od **39** do **42** i **46**,
    - 18 m na pozostałych terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**,
  - b) minimalna szerokość frontu działki dla budynku z zabudowie bliźniaczej - 14 m,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej:

- 900 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **MNU** o numerach **27**, od **39** do **42** i **46**,
- 800 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU**,
- d) minimalna powierzchnia działki dla budynku z zabudowie bliźniaczej – 600m<sup>2</sup>,
- e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. c;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24, przy czym ustala się zakaz realizacji zjazdów z drogi **KDD11** na tereny oznaczone symbolami terenu **MNU** o numerach **15** i **16**, z wyjątkiem działki ewidencyjnej o numerze 52/30.

## Rozdział 12

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UMN** o numerach od 1 do 4

#### § 37.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UMN** o numerach od 1 do 4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, a w przypadku terenu **UMN 2** wyłącznie z zakresu oświaty, kultury, turystyki, rekreacji, gastronomii i administracji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się, na terenie **UMN1**, nadbudowę, rozbudowę i utrzymanie sposobu użytkowania istniejącej zabudowy do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,
  - d) funkcja mieszkaniowa może być realizowana w postaci lokali mieszkalnych w budynkach usługowych,
  - e) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - f) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - g) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcjach wyłącznie składowych i magazynowych,
  - h) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 25% na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4**,
    - 40% na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 2 dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2**,
    - 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4**,
    - 1 dla budynków gospodarczych i garażowych;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2**,
    - 12 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4**,
    - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
  - f) zakazuje się podpiwniczania budynków na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2**,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi

- w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit.b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

### Rozdział 13

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MNI o numerach od 1 do 4

##### § 38.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MNI** o numerach **od 1 do 4** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
  - c) nakazuje się wprowadzenie nowej zabudowy w formie budynków w zabudowie szeregowej,
  - d) funkcja usługowa, w postaci wyłącznie usług nieuciążliwych, może być realizowana w formie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych,
  - e) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie jako wbudowanych w budynek mieszkalny,
  - f) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
  - g) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - h) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - i) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 40%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - g) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 8 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 300 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 14

### Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MW o numerach od 1 do 6

#### § 39.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MW** o numerach od 1 do 6 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację: garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) uzupełniająca funkcja usługowa może być realizowana w postaci lokali użytkowych wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach 1 i 3 stacje transformatorowe należy realizować jako wbudowane w bryłę budynku,
  - f) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
  - g) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - h) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
  - i) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 25% na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach od 1 do 3 oraz 5, 6,
    - 30% na terenie oznaczonym symbolem terenu **MW4**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 3 na terenie oznaczonym symbolem terenu **MW3**,
    - 4 na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach 1, 2 oraz od 4 do 6,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 18 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach 5 i 6,
    - 16 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach 1, 2 i 4,
    - 12 m na terenie oznaczonym symbolem terenu **MW3**,
  - f) zakazuje się podpiwniczania budynków na terenie oznaczonym symbolem terenu **MW4**,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki:
    - 18 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach 2, 3, 5, 6,
    - 30 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach 1 i 4,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach 2, 3, 5, 6,
    - 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **MW** o numerach 1 i 4,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b);
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty

- infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;  
8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 15

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MWU o numerach od 1 do 10

#### § 40.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MWU** o numerach **od 1 do 10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację: garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, ogrodów jordanowskich, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) funkcja usługowa może być realizowana w postaci lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych lub jako budynki wolnostojące,
  - e) na terenach **MWU5** i **MWU10** dopuszcza się realizację zabudowy usługowej nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na tym terenie,
  - f) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
  - g) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - h) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenu **MWU5**, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup>,
  - i) zakazuje się lokalizowania obiektów hurtowych, składowych i magazynowych oraz usług lakierniczych i blacharskich,
  - j) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - k) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 25% na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach: **2** oraz od **5** do **9**,
    - 30% na terenach oznaczonych symbolami terenu: **MWU** o numerach: **1, 3** i **10**,
    - 40% na terenie oznaczonym symbolem terenu **MWU4**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 4,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 18 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **6** do **9**,
    - 16 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **1** do **5** i **MWU10**,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki:
    - 18 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **5** do **9** i **MWU10**,
    - 30 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **1** do **4**,

- b) minimalna powierzchnia działki:
  - 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **5** do **9** i **MWU10**,
  - 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **MWU** o numerach od **1** do **4**,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b);
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 16

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UMW** o numerach **1** i **2**

#### § 41.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UMW** o numerach **1** i **2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, ogrodów jordanowskich, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) uzupełniająca funkcja mieszkaniowa może być realizowana w postaci lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, jako wolnostojące budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe; przy czym lokale mieszkalne nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej terenu KDGP2,
  - d) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - e) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - f) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - g) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcjach wyłącznie składowych i magazynowych,
  - h) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - i) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 25%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 4,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b);
- 7) zasady i warunki o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 17

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy rekreacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem UTR1

#### § 42.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu **UTR1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek rekreacji indywidualnej,
  - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, ogrodów jordanowskich, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) zakazuje się realizacji wolnostojących garaży,
  - f) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - g) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 60%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - f) zakazuje się podpiwniczania nowo realizowanych budynków,
  - g) dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - h) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 18

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu U o numerach od 1 do 10

#### § 43.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **U** o numerach od **1 do 10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) zabudowę mieszkaniową należy realizować w postaci lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, przy czym nie mogą one stanowić więcej niż 20% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,

- e) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,
  - f) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - g) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - h) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcjach wyłącznie składowych i magazynowych,
  - i) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - j) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 2 na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach od 2 do 5 i od 7 do 10,
    - 3 na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach 1 i 6,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach od 2 do 5 i od 7 do 10,
    - 16 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach 1 i 6,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w pałecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki:
    - 20 m na terenie oznaczonym symbolem terenu **U** o numerze 2,
    - 30 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach: 1, 4, 5, 8, 10,
    - 40 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach: 3, 6, 7, 9,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - 1000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach: 2, 5 i 8,
    - 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach: 1, 4, 9, 10,
    - 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **U** o numerach: 3, 6, 7,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielonych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24, przy czym na terenie oznaczonym symbolem terenu **U1** nie dopuszcza się realizacji zjazdów bezpośrednio z drogi **KDGP2**.

## Rozdział 19

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **U11**

#### § 44.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu **U11** jako terenu Umocnienia Dużego Twierdzy Zegrze objętego w całości strefą ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe z zakresu turystyki, administracji, bankowości, kultury;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - b) nakazuje się zachowanie historycznego rozplanowania fortu i charakteru zieleni,
  - c) nakazuje się rewaloryzację zieleni i likwidację zieleni ograniczającej czytelność struktury fortu i zagrażającej substancji zabytkowej,
  - d) nakazuje się zachowanie historycznych ciągów komunikacyjnych,
  - e) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w obrębie dziedzińców fortu, przy czym ich gabaryty

- nie mogą pogarszać czytelności układu przestrzennego i warunków ekspozycji fortu,
- f) nakazuje się zharmonizowanie nowych obiektów z istniejącą zabudową w zakresie: skali, formy, materiału i kolorystyki,
  - g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w sposób zakłócający historyczny układ przestrzenny i komunikacyjny fortu,
  - h) wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie, restauratorskie i działania inwestycyjne realizowane na terenie oraz lokalizowanie reklam bez względu na rodzaj nośnika należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 75%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym budynki nie mogą przewyższać najwyższej położonej części fortu,
    - e) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
    - f) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości zgodnie z historyczną parcelacją:
    - a) minimalna szerokość frontu działki: 250 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki: 28 ha,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24, przy czym nie dopuszcza się realizacji zjazdów bezpośrednio z drogi KDL6.

## Rozdział 20

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu UO o numerach od 1 do 3

#### § 45.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UO** o numerach od **1** do **3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - e) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - f) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,03,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 3 dla budynków usług oświaty, na terenach oznaczonych symbolami terenu **UO** o numerach **1 i 2**,
    - 2 dla budynków usług oświaty, na terenie oznaczonym symbolem terenu **UO3**,
    - 1 dla budynków gospodarczych i garażowych;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 14 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **UO** o numerach **1 i 2**,
    - 11 m na terenie oznaczonym symbolem terenu **UO3**,
    - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi



- h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
- i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 4000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 21

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu US o numerach 1 i 2

#### § 46.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **US** o numerach **1 i 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) zakazuje się realizacji wolnostojących garaży,
  - d) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych, przy czym dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne służące realizacji funkcji podstawowej,
  - e) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,0,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

**Rozdział 22**  
**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług sportu i rekreacji oraz oświaty**  
**oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu USO1**

§ 47.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu **USO1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi oświaty;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) zakazuje się realizacji wolnostojących garaży,
  - d) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych, przy czym dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne służące realizacji funkcji podstawowej,
  - e) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,0,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 4000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

**Rozdział 23**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług turystyki oznaczonych na rysunku planu**  
**symbolami terenu UT o numerach od 1 do 10**

§ 48.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UT** o numerach od **1 do 10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki, zdrowia, rekreacji i gastronomii;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2 do 6** oraz **8 i 9**,
  - b) usługi sportu i rekreacji na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **1, 5, 7, 8, 9, 10**;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem terenu **UT7**, gdzie zakazuje się realizacji budynków,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się, na terenie **UT5**, nadbudowę, rozbudowę i utrzymanie sposobu użytkowania istniejącej zabudowy do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,

- d) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **1** i od **4** do **6**,
  - f) na terenach **UT** od **2** do **6** zabudowę mieszkaniową należy realizować w postaci lokali mieszkalnych w budynkach o przeznaczeniu podstawowym, przy czym nie mogą one stanowić więcej niż 15% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
  - g) na terenach **UT8** i **UT9** dopuszcza się realizację uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej w postaci lokali mieszkalnych w budynkach o przeznaczeniu podstawowym lub w formie budynków wielorodzinnych, wolnostojących towarzyszących zabudowie usługowej,
  - h) na terenach **UT** o numerach od **2** do **6** oraz **8** i **9** dopuszcza się realizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe,
  - i) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych przy czym na terenie **UT10** dopuszcza się realizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych służących realizacji usług sportu i rekreacji,
  - j) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy:
    - 0,2 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,
    - 0,4 na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2** do **6**,
    - 0,5 na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **8** i **9**,
    - 0,02 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT10**,
  - b) minimalna intensywność zabudowy:
    - 0,1 na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **4** do **6** oraz **8** i **9**,
    - 0,02 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT** o numerach od **1** do **3**,
    - 0,0 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT10**,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na jednej działce budowlanej:
    - 30 % na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **1** oraz **8** i **9**,
    - 40% na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **4**, **6**,
    - 50 % na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2**, **3**, **5**,
    - 60% na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **7** i **10**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 2 dla budynków usługowych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,
    - 3 dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2** do **6**, **8** i **9** oraz dla budynków mieszkalnych na terenach **UT** o numerach **8** i **9**,
    - 1 dla budynków usług turystyki, na terenie **UT10** oraz dla budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **1** i od **4** do **6**,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 8 m dla budynków usługowych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,
    - 12 m dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2** do **6**, **8** i **9** oraz dla budynków mieszkalnych na terenach **UT** o numerach **8** i **9**,
    - 6 m dla budynków usług turystyki, na terenie **UT10** oraz dla budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **1** i od **4** do **6**,
  - f) zakazuje się podpiwniczania nowo realizowanych budynków,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;

- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki:
    - 40 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **1** do **7** oraz **10**,
    - 18 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **8** i **9**,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - 5000 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,
    - 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2** do **7** oraz **10**,
    - 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach **8** i **9**,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§24**.

#### **Rozdział 24**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług nauki oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu UN o numerach 1 i 2**

##### § 49.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **UN** o numerach **1** i **2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nauki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
  - d) dopuszcza się realizację uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej w postaci lokali mieszkalnych w budynkach o przeznaczeniu podstawowym lub w formie budynków wielorodzinnych, wolnostojących towarzyszących zabudowie usługowej,
  - e) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych,
  - f) zakazuje się lokalizowania obiektów hurtowych, składowych i magazynowych,
  - g) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w **§9**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 50%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - i) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w **§26**;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§24**.

## Rozdział 25

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZPU o numerach od 1 do 3

#### § 50.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZPU o numerach od 1 do 3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomii oraz sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, ogrodów jordanowskich, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - d) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub terenów rolnych,
  - e) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
  - f) zakazuje się lokalizowania obiektów hurtowych, składowych i magazynowych,
  - g) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy:
    - 0,4 na terenach oznaczonych symbolami terenu ZPU o numerach 1 i 2,
    - 0,1 na terenie oznaczonym symbolem terenu ZPU3,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,0,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 40% na terenach oznaczonych symbolami terenu ZPU o numerach 1 i 2,
    - 65% na terenie oznaczonym symbolem terenu ZPU3,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - f) zakazuje się podpiwniczania budynków,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
  - j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b);
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 26

### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZP o numerach 1 i 2

#### § 51.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP o numerach 1 i 2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia sportu i rekreacji;

- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury,
  - c) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania istniejących dojazdów i dojazdów do działek,
  - d) na terenie **ZP2** nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejącego zbiornika wodnego;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 11 000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b);
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 27

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rodzinnych ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZD o numerach 1 i 2

#### § 52.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD** o numerach **1 i 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki i altany należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację: budynku administracyjno-gospodarczego, miejsc postojowych, placów gospodarczych, terenów rekreacyjnych, ogrodów jordanowskich, hydroforni, sanitariatów, altan działkowych, zieleni ogrodowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - d) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,0;
  - c) dopuszcza się realizację altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup> oraz wysokości do 5 m przy dachach spadzistych i do 4 m przy dachach płaskich,
  - d) dopuszcza się, na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **ZD**, realizację wyłącznie jednego budynku administracyjno – gospodarczego związanego z funkcją terenu, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 70 m<sup>2</sup> oraz maksymalnej wysokości 7 m,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 70%,
  - f) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 80 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b);
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 28

### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZL o numerach od 1 do 4

#### § 53.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** o numerach od **1 do 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: las;
- 2) zasady zagospodarowania:

- a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakazuje się realizacji zabudowy,
- c) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

### Rozdział 29

#### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZN o numerach od 1 do 4

##### § 54.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** o numerach od 1 do 4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, zadrzewienia;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **ZN** o numerach 1 i 2 - zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **ZN** o numerach 3 i 4:
    - zakazuje się realizacji zabudowy,
    - dopuszcza się adaptację zabudowy,
    - dopuszcza się realizację: niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury,
    - na terenie **ZN3** dopuszcza się realizację dwóch obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem o funkcji usługowej, z zakresu: gastronomii, sportu i rekreacji, i handlu; o wysokości do 4 m i powierzchni całkowitej do 30m<sup>2</sup> każdy,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90%.

### Rozdział 30

#### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu rolnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu R1

##### § 55.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **R1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - b) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z działalnością rolniczą,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

### Rozdział 31

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obsługi komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KS o numerach od 1 do 5

##### § 56.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KS** o numerach od 1 do 5 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: na terenach oznaczonych symbolami **KS** o numerach 1 i 3 – usługi nieuciążliwe związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, w tym myjnie samochodowe, usługi gastronomiczne, noclegowe i związane z serwisem samochodów;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) tereny oznaczone symbolami terenu **KS** o numerach 1 i 3 przeznaczone są na realizację i utrzymanie stacji paliw wraz z usługami towarzyszącymi,
  - b) tereny oznaczone symbolami terenu **KS** o numerach 2 i 5 przeznaczone są na realizację i utrzymanie parkingów urządzonych w poziomie terenu,
  - c) teren oznaczony symbolem terenu **KS4** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie garaży,
  - d) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów małej

- architektury,
- e) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych,
- f) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
- g) na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **2** i **5** zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- h) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy:
    - 0,3 na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1** i **3**,
    - 0,6 na terenie oznaczonym symbolem terenu **KS4**,
  - b) minimalna intensywność zabudowy:
    - 0,03 na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1**, **3** i **4**,
    - 0,0 na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **2** i **5**,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - 25% na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1**, **2** i **3**,
    - 30% na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **4** i **5**,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - 1 na terenie oznaczonym symbolem terenu **KS4**,
    - 2 na terenie oznaczonym symbolem terenu **KS1**,
    - 3 na terenie oznaczonym symbolem terenu **KS3**,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1** i **4**,
    - 12 m na terenie oznaczonym symbolem terenu **KS3**,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - g) na terenach oznaczonych symbolami terenu **KS** o numerach **1** i **3**, miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

## Rozdział 32

### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **WS** o numerach od **1** do **3**

#### § 57.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **WS** o numerach od **1** do **3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się realizację: demontowalnych urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz przystani wodnych, wypożyczalni sprzętu sportowego, kąpielisk i miejsc przeznaczonych do kąpieli oraz nawierzchni służących udostępnieniu brzegu tym celom,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
  - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
  - d) zakazuje się realizacji reklam,
  - e) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną,

- f) dopuszcza się dostępność terenu funkcjonalnego dla celów transportu i komunikacji związanych z funkcjonowaniem terenu.

### Rozdział 33

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu IK1

##### § 58.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu **IK1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się adaptację zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §9;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,02,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 25%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10m,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
  - g) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 6 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki tak jak w pkt. 4 lit. b;
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §24.

### Rozdział 34

#### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenu KDGP o numerach od 1 do 3, KDZ1, KDL o numerach od 1 do 8, KDD o numerach od 1 do 36

##### § 59.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDGP** o numerach **od 1 do 3** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego;
  - 2) zasady zagospodarowania:
    - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
    - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 7 m,
    - c) parametry techniczne odpowiednie dla drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
    - d) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu **KDZ1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy technicznej drogi zbiorczej;
  - 2) zasady zagospodarowania:
    - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
    - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m,
    - d) parametry techniczne odpowiednie dla drogi publicznej klasy drogi zbiorczej.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDL** o numerach **od 1 do 8** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy technicznej drogi lokalnej;
  - 2) zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
  - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
  - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
  - e) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m,
  - f) co najmniej z jednej strony drogi musi być zrealizowany chodnik.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami terenu **KDD** o numerach **od 1 do 36** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy technicznej drogi dojazdowej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
    - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
    - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
    - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
    - e) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m,
    - f) drogi oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **KDD** o numerach **od 1 do 3** i **od 6 do 36** – co najmniej z jednej strony drogi musi być zrealizowany chodnik,
    - g) drogę oznaczoną symbolem terenu **KDD11** należy urządzić w taki sposób, aby zachowana została ciągłość alei oznaczonej na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przecięcie alei w celu realizacji zjazdu na działkę ewidencyjną o numerze 52/30,
    - h) drogi oznaczone na rysunku planu symbolem terenu **KDD** o numerach **4 i 5** - dopuszcza się urządzenie w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyodrębnienia jezdni i chodnika,
    - i) na terenie drogi **KDD7** dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków.

## Rozdział 35

### Przeznaczenie i zagospodarowanie

#### terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDW** o numerach **od 1 do 39**, innych dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych oraz terenów wyposażonych w ścieżki rowerowe

#### § 60.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDW** o numerach **od 1 do 39** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
  - 2) zasady zagospodarowania:
    - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury,
    - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
    - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
    - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m,
    - f) drogi muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
    - g) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.
2. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, innych niż oznaczone na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
  - 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m;
  - 3) drogi muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.
3. Na terenach wyposażonych w ścieżki rowerowe ustala się następujące warunki, zasady i standardy

zagospodarowania terenu:

- 1) wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „tereny wyposażone w ścieżki rowerowe”, drogi i tereny, które muszą być wyposażone w drogi rowerowe realizowane w postaci: ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów;
- 2) szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1,5 m - dla ścieżek jednokierunkowych,
  - b) 2 m - dla ścieżek dwukierunkowych;
- 3) szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie może być mniejsza niż:
  - a) 2,5 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
  - b) 3 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.

#### DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

##### § 61.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

##### § 62.

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **MN** o numerach od 1 do 8; **MNU** o numerach od 1 do 50; **UMN** o numerach od 1 do 4; **MNI** o numerach od 1 do 4; **MW** o numerach od 1 do 6, **MWU** o numerach od 1 do 10, **UMW** o numerach 1 i 2, **UTR1**, **U** o numerach od 1 do 11; **US** o numerach 1 i 2; **USO1**; **UT** o numerach od 1 do 10; **ZPU** o numerach od 1 do 3; **KS** o numerach od 1 do 5;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **IK1**, **UO** o numerach od 1 do 3, **UN** o numerach 1 i 2; **ZP** o numerach 1 i 2; **R1**; **ZD** o numerach 1 i 2; **ZL** o numerach od 1 do 4; **ZN** o numerach od 1 do 4; **WS** o numerach od 1 do 3, **KDGP** o numerach od 1 do 3, **KDZ1**, **KDL** o numerach od 1 do 8 i **KDD** o numerach od 1 do 36; **KDW** o numerach od 1 do 39.

##### § 63.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Serock.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
*Artur Borkowski*

**RADCA PRAWNY**  
*Stanisław Paszkowski*

Uzasadnienie  
do uchwały nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 03.06.2013r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Serock sekcja F1 obręb Jadwisin

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F1 obręb Jadwisin, była uchwała Nr 122/XIII/2011 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 28 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F1 obręb Jadwisin.

Na obszarze tym obowiązywały następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. przyjęty uchwałą nr 137/XVIII/03 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 12 grudnia 2003r.,
2. przyjęty uchwałą nr 604/LXV/10 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 10 listopada 2010r.,
3. przyjęty uchwałą nr 169/XVIII/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25.01.2012 dla działek nr ewid. 51/12, 51/26 i 51/27.

Obszar objęty planem obejmuje obręb Jadwisin o powierzchni ponad 800 ha, z wyłączeniem działek ewidencyjnych o numerach: 51/12; 51/26; 51/27. Tym samym z uwagi na znaczny obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, sporządzono go w skali 1:2000.

W granicach planu zlokalizowane są również tereny zamknięte ustanowione decyzją Ministra Obrony Narodowej, dla których nie określono zasad zagospodarowania. Ustalenia dotyczące zagospodarowania tych terenów regulują odpowiednie przepisy odrębne dotyczące terenów zamkniętych.

Obszar planu odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi oraz historyczno-zabytkowymi. W jego granicach występują m.in.: rezerwat przyrody „Wąwóz Szaniawskiego”, rezerwat przyrody „Jadwisin”, cenne ze względów przyrodniczo-krajobrazowych fragmenty skarpy wzdłuż rzeki Narew, strefy konserwatorskie ochrony archeologicznej, obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: ruiny Dworku Szaniawskiego oraz pałac w Jadwisinie z II połowy XIX w. oraz wiele innych obiektów o wysokich wartościach zabytkowych, w tym dawny fort „Twierdza Zegrze”.

Zmiana obowiązującego planu była podyktowana przede wszystkim:

- 1) potrzebą dostosowania planu do obowiązujących przepisów prawa, w tym regulacji zawartych w przepisach odrębnych,
- 2) zwiększeniem możliwości inwestycyjnych obszaru i ustaleniem nowego układu komunikacyjnego na terenach wskazanych pod zabudowę w Studium,
- 3) ujednoczeniem zasad i standardów kształtowania zabudowy w obrębie „Jadwisin”,
- 4) objęciem miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów uwolnionych przez Ministerstwo Obrony Narodowej w Zegrzu i określenie na nich przeznaczenia i zasad zagospodarowania spójnych z otaczającymi terenami,
- 5) określeniem oraz uszczegółowieniem zasad ochrony obiektów zabytkowych i terenów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

Procedura opracowania planu była zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz niesprzeczna z polityką przestrzenną miasta i gminy Serock zawartą w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock.

W toku procedury planistycznej otrzymano wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. Projekt przedmiotowego planu poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej. Wystąpienie o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III nie było konieczne ze względu na brak takich gruntów w obszarze planu. Nie występowało również o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, gdyż utrzymano w planie ich dotychczasowe przeznaczenie.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska uchwalając plan miejscowy rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag do projektu planu, a także o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Rozstrzygnięcie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Zgodnie ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 39 w/w ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do w/w dokumentu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

W trakcie procedury planistycznej została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, którą wraz z projektem planu wyłożono do publicznego wglądu. Jej zakres i stopień szczegółowości został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znacznego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, życie i zdrowie ludzi. Po podaniu informacji o przystąpieniu do opracowania dokumentu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga dotycząca problematyki środowiskowej.

Ponadto projekt planu był zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie.

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwalenie planu przyczyni się do określenia jasnych zasad i przepisów zagospodarowywania i użytkowania terenów objętych planem. Zwiększy także ochronę środowiska naturalnego oraz obiektów zabytkowych. Dzięki wyznaczeniu nowych terenów funkcjonalnych, uchwalenie planu przyczyni się do szybszego rozwoju inwestycyjnego obszaru. Ponadto wpłynie też pozytywnie na rozwój społeczno – gospodarczy gminy. Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz walory historyczno-krajobrazowe terenu realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Miasto i Gmina Serock.

Przewodniczący Rady Mięjskiej  
w Serocku  
*Artur Borkowski*

Załącznik nr 2 do Uchwały nr 342/XXXVII/2013  
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 03.06.2013r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Serock, sekcja F- obręb Jadwisin

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego jest zgodne ze stanowiskiem Burmistrza Miasta i Gminy Serock.  
Rozstrzygnięcie przedstawione jest w tabeli będącej wykazem nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F1 obręb Jadwisin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
Artur Dorkowski



**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ BURMISTRZA MIASTA I GMINY SEROCK UWAG**  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, sekcja F1 obręb Jadwisin

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (oryginał pisma w dokumentacji planistycznej)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	24-01-2013	Hotel Warszawianka Centrum Konferencyjne Sp. z o. o. Jachranka 77 05-140 Serock	Uwaga dotyczy uwzględnienia wniosków zawartych w punktach, co pozwoli zrealizować obiekty zamieszkania zbiorowego i indywidualnego na zasadach działania apartotelu: 1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 2. przeznaczenie uzupełniające - usługi turystyczne na działce 112/6; 3. Miejsca parkingowe należy rozumieć jako urządzone w terenie i stanowiska w garażach na kondygnacji -1 budynku.	112/6, 111/12, 111/263 Jadwisin	UT8, UT9	1. uwzględniona częściowo 2. uwzględniona częściowo	1. nieuwzględniona częściowo 2. nieuwzględniona częściowo 3. nieuwzględniona	1. 2. Na działkach tych plan dopuszcza realizację zabudowy wielorodzinnej jako przeznaczenia uzupełniającego tj. do 40% powierzchni użytkowej budynków. Wymienione w uwadze działki są oznaczone w studium jako tereny w „strefie o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym”. Dlatego nie ma możliwości, aby w planie ustalic dla nich przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  3. Plan miejscowy nie dopuszcza realizacji podwiniętych dla nowo realizowanych obiektów budowlanych na terenach UT z uwagi na sąsiedztwo obszarów zagrożenia osuwiskowego i możliwość wystąpienia skomplikowanych warunków gruntowych.  Plan określa miejsca postojowe „jako miejsca do parkowania urządzone w poziomie terenu, stanowiska w garażach oraz na podjazdach do garaży”, a więc również urządzone w garażach



2.	18.02.2013	Joanna Sęporowska	<p>1. Wyznaczenie w planie stref ogólnie dostępnych wzdłuż wybrzeża Zalewu Żegrzyńskiego (jak obecnie w Serocku i Jadwisinie przy Ostrtku Rady Ministrów) oraz wyznaczenie dojść pieszych do ww. stref ogólnie dostępnych (w tym dwóch dojść do brzegu Zalewu w rejonie Strefy UTR1).</p> <p>2. Wyznaczenie w planie połączenia dróg KDL5 (ul. Ogrodowa) z drogą KDL7 w rejonie ogródków działkowych w Żegrzu. Połączenie skraca dojazd do osiedli położonych przy ul. Ogrodowej.</p>	Obszar całego planu	Obszar całego planu	1. uwzględniona częściowo	1. nieuwzględniona częściowo	<p>budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej", a nie jako tzw. WIZ do którego odwołuje się treść uwagi.</p> <p>W planie zwiększono intensywność zabudowy z 0,4 na 0,5 – co w praktyce oznacza, że 50% powierzchni działki może zostać zabudowane budynkami.</p> <p>1. W planie przesunięto, w rejonie terenu UTR1 nieprzekraczalne linie zabudowy, tak aby umożliwić realizację dojść pieszych do brzegu Jeziora Żegrzyńskiego oraz wskazano oznaczeniem graficznym informacyjnym na rysunku planu miejsca dojść pieszych do brzegu Jeziora Żegrzyńskiego.</p> <p>2. Połączenie drogi KDL5 z drogą KDL7 w obecnej sytuacji nie jest możliwe ze względu na znajdujący się pomiędzy tymi drogami teren zamknięty ustanowiony decyzją Ministra Obrony Narodowej, dla którego plan nie może określać zasad zagospodarowania.</p> <p>Obecnie Burmistrz czyni starania o przejęcie od MON części terenu pod drogę, co nastąpi po wydzieleniu i wyłączeniu z terenu zamkniętego oddzielnej działki.</p>
3.	19.02.2013	Mirosław Witek	<p>Prośba o pozostawienie nieprzekraczalnej linii zabudowy 6 m od ul. Szaniawskiego i 4 m od ul. Jabłoniowej. Przy braku możliwości zmiany linii zabudowy od strony ul. Szaniawskiego prośba o nie określanie przeznaczenia terenu jako usług oświaty.</p>	23/14, 23/15, obręb Jadwisin	UMN2	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona częściowo	<p>W planie brak jest możliwości przesunięcia linii zabudowy bliżej granicy rezerwatu „Wąwóz Szaniawskiego” i ulicy Szaniawskiego ze względu na to, iż jest to rezerwat leśny, dla którego w 2011r. ustanowiono otulinę m.in. na terenie UMN2.</p> <p>Zgodnie z przepisami odrębnymi, odległość minimum 12 m od rezerwatu leśnego musi być zachowana.</p> <p>W planie przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość 4m od linii rozgraniczającej dróg wzdłuż ulicy Jabłoniowej oraz dodatkowo wzdłuż ul. Nad Wąwozem, co skutkuje powiększeniem obszaru inwestycyjnego, obszar działki objęty linią zabudowy umożliwia realizację przedszkola.</p>

							<p>1. nieuwzględniona</p>	<p>W planie zgodnie z uwagą zmieniono przeznaczenie terenu UMIN2 na MNU50 co umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług np. oświaty w formie lokali użytkowych jak i budynku wolnostojącego.</p>
4.	19.02.2013	Janusz Herod	<p>1. Przedłużenie drogi KDL3 do skrzyżowania z KDGP2 w Borowej Górze – umożliwienie w przyszłości zjazdu z drogi krajowej do południowej części Jadwisina.</p> <p>2. Połączenie drogi KDL5 z KDD29 przez wschodnią część terenu ZD-1 z wykorzystaniem obszaru pozostającego poza liniami zabudowy</p> <p>3. Zmienić przebieg południowego odcinka drogi KDL5 (przedłużenie ul. Ogrodowej) tak aby pokrywał się z przebiegiem ul. Projektowanej 5 (działki 96/1 oraz 96/2, dawniej 96 w mpzp 12.12.1993).</p>	Obszar całego planu	Obszar całego planu	<p>1. nieuwzględniona</p> <p>2. nieuwzględniona</p> <p>3. nieuwzględniona</p>	<p>1. Przebieg dróg krajowych na obszarze planu został uzgodniony z GDDKiA. Aktualnie dla drogi KDGP-2 zarządca drogi nie przewiduje zaproponowanego rozwiązania tj. włączenia drogi KDL3 do drogi krajowej na wysokości skrzyżowania z ul. Zegrzyńska.</p> <p>2. Połączenie drogi KDL5 z drogą KDL7, przez wschodnią część terenu ZD1, w obecnej sytuacji nie jest możliwe ze względu na znajdujący się pomiędzy tymi drogami fragment terenu zamkniętego ustanowionego decyzją Ministra Obrony Narodowej, dla którego plan miejscowy nie określa zasad zagospodarowania.</p> <p>Obecnie Burmistrz czyni starania o przejęcie od MON części terenu pod drogę, co nastąpi po wydzieleniu i wyłączeniu z terenu zamkniętego oddzielnej działki.</p> <p>3. Działki 96/1 i 96/2 są własnością osób fizycznych i mają szerokość ok. 3m, wyznaczenie drogi KDL5 ich śladem wiązało by się z koniecznością poszerzenia tej szerokości do min. 12m i zajęciem terenów sąsiednich (co uniemożliwiłoby budowę szeregu działek obecnie budowlanych) lub z wkróceniem z pasem drogowym na działki już obecnie zagospodarowane. Droga KDL5 poprowadzona została w tej części planu m.in. na terenach działek 88/2 i 86/4, które są działkami gminnymi o szerokości ok. 8m, co umożliwia zagospodarowanie wydzielonych działek budowlanych, leżących wzdłuż tej drogi, będących własnością osób fizycznych. Dostęp do drogi publicznej, dla wskazanych w uwadze posesji na terenie MNU42, jest zapewniony od drogi KDD25 oraz poprzez możliwość wydzielenia śladem działki 96/1 drogi wewnętrznej. W trakcie opracowywania projektu planu wykonano analizę przebiegu dróg w rejonie przedmiotowych działek.</p>	

						<p>Wynika z niej, że najkorzystniejszym rozwiązaniem komunikacyjnym, uwzględniającym również wnioski innych właścicieli terenów na tym obszarze, będzie to zaproponowane w planie.</p> <p>4. W planie przesunięto, w rejonie terenu UTR1 nieprzekraczalną linię zabudowy, tak aby umożliwić realizację dojść pieszych do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego oraz wskazano oznaczeniem graficznym informacyjnym na rysunku planu miejsca dojść pieszych do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego.</p> <p>5. Uwzględnienie dyspozycji z załącznika do procedury sporządzenia Studium nie jest przewidziane w procedurze sporządzania planu miejscowego. Intencją zapisów w ww. załączniku było przeanalizowanie i zaproponowanie ewentualnych rozwiązań, w tym również alternatywnych, a nie uwzględnienia wniesionych uwag na etapie sporządzania planu miejscowego, a nie ich przyszłe uwzględnienie.</p>	<p>4. uwzględniona częściowo</p> <p>4. nieuwzględniona częściowo</p> <p>5. nieuwzględniona</p>	<p>Wynika z niej, że najkorzystniejszym rozwiązaniem komunikacyjnym, uwzględniającym również wnioski innych właścicieli terenów na tym obszarze, będzie to zaproponowane w planie.</p> <p>4. W planie przesunięto, w rejonie terenu UTR1 nieprzekraczalną linię zabudowy, tak aby umożliwić realizację dojść pieszych do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego oraz wskazano oznaczeniem graficznym informacyjnym na rysunku planu miejsca dojść pieszych do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego.</p> <p>5. Uwzględnienie dyspozycji z załącznika do procedury sporządzenia Studium nie jest przewidziane w procedurze sporządzania planu miejscowego. Intencją zapisów w ww. załączniku było przeanalizowanie i zaproponowanie ewentualnych rozwiązań, w tym również alternatywnych, a nie uwzględnienia wniesionych uwag na etapie sporządzania planu miejscowego, a nie ich przyszłe uwzględnienie.</p>
5.	19.02.2013	Bogusława Ściborek	<p>4. Zapewnienie dostępu publicznego do linii przegowej Jeziora Zegrzyńskiego przez strefę UTR1 z drogi KDL5 i KDD25.</p> <p>5. Uwzględnienie dyspozycji z załącznika do Uchwały nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2009 r. – pozycje 2, 4, 14</p> <p>Ww. uwagi wg załączników graficznych 1, 2, 3, 4, 5.</p>	Obszar całego planu	Obszar całego planu	<p>1. Przedłużenie drogi KDL3 do skrzyżowania z KDGP2 w Borowej Górze – umożliwienie w przyszłości zjazdu z drogi krajowej do południowej części Jadwisina.</p> <p>2. Połączenie drogi KDL5 z KDD29 przez wschodnią część terenu ZD1 z wykorzystaniem obszaru pozostającego poza liniami zabudowy.</p> <p>3. Zmienić przebieg południowego odcinka drogi KDL5 (przedłużenie ul. Ogrodowej) pokrywający się z przebiegiem ul. Projektowanej 5 (działki</p>	<p>1. nieuwzględniona</p> <p>2. nieuwzględniona</p> <p>3. nieuwzględniona</p>	<p>1. Przebieg dróg krajowych na obszarze planu został uzgodniony z GDDKiA. Aktualnie dla drogi KDGP-2 zarządcą drogi nie przewiduje zaproponowanego rozwiązania tj. włączenia drogi KDL3 do drogi krajowej na wysokości skrzyżowania z ul. Zegrzyńską.</p> <p>2. Połączenie drogi KDL5 z drogą KDL7, przez wschodnią część terenu ZD1, w obecnej sytuacji nie jest możliwe ze względu na znajdujący się pomiędzy tymi drogami fragment terenu zamkniętego ustanowionego decyzją Ministra Obrony Narodowej, dla którego plan miejscowy nie określa zasad zagospodarowania. Obecnie Burmistrz czyni starania o przejęcie od MON części terenu pod drogę, co nastąpi po wydzieleniu i wyłączeniu z terenu zamkniętego oddzielnej działki.</p> <p>3. Działki 96/1 i 96/2 są własnością osób fizycznych i mają szerokość ok. 3m, wyznaczenie drogi KDL5 ich śladem wiązało by się z koniecznością poszerzenia tej szerokości do min. 12 m i zajęciem terenów sąsiednich (co uniemożliwiłoby zabudowę szeregu działek obecnie</p>



								oddzielnej działki.
								2. W planie przesunięto, w rejonie terenu UTR1 nieprzekraczalne linie zabudowy, tak aby umożliwić realizację dojść pieszych do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego oraz wskazano oznaczeniem graficznym informacyjnym na rysunku planu miejsca dojść pieszych do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego.
7.	22.02.2013	Agencja Mienia Wojskowego	Przeznaczenie terenu działki 111/310 pod zabudowę mieszkaniową i usługi	111/310	UT8	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona częściowo	Na działce 111/310 dopuszczono realizację zabudowy wielorodzinnej jako przeznaczenia uzupełniającego (do 40% powierzchni użytkowej budynków). Respektując zapisy studium, tereny leżące w sąsiedztwie pałacu w Zegrzu, należy włączyć do „strefy o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym”. Dlatego, aby nie spowodować sprzeczności z zapisami studium i zachować w całej tej strefie dominację usług o charakterze ogólnodostępnym, dopuszczono na działce 111/310 funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie jako przeznaczenia uzupełniającego. Utrzymano jednocześnie dotychczasowe przeznaczenie podstawowe.

Przewodniczący Rady Niezależnej  
w Serocku  
Artur Borowski

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY I INNEJ INFRASTRUKTURY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH,  
 RADA MIEJSKA W SEROCKU ROZSTRZYGA CO NASTĘPUJE:**

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI			ZASADY FINANSOWANIA	
			Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Tryb zamówień	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- Burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu wg właściwości 4 - inne	Prognozowane źródła finansowania: 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki komercyjne, 4 - kredyty, pożyczki preferencyjne, 5 - środki UE, 6 - nadwyżki budżetu z lat poprzednich, 7 - inne	Uczestniczący w finansowaniu zadania: 1 - Gmina 2 - właściciele nieruchomości 3 - instytucje i fundusze pomocowe 4 - inni
1.	Drogi publiczne	Wykup terenów	1, 2	Zgodnie z ustawami o gospodarce nieruchomościami i prawo zamówień publicznych	1, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1
2.		Budowa	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
3.	Pozostałe	Wodociągi	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
4.		Kanalizacja	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
5.		Oświetlenie ulic	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
6.		Elektro-energetyka	1, 2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	4	7	2, 4
7.		Gazownictwo	1, 2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	4	7	2, 4

Przewodniczący Rady Miejskiej  
 w Serocku  
*Artur Borkowski*



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 2 lipca 2013 r.

Poz. 7469

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR LEX-I.4131.80.2013.RM WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 2 lipca 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 czerwca 2013 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – Sekcja F1 obręb Jadwisin”, w części dotyczącej ustaleń:

- § 39 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem MW4 (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/311 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 40 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem MWU4 (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/309 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 43 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem U8 (teren usług), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/293 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 43 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem U9 (teren usług), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/307 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 43 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem U10 (teren usług), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/312 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 45 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem UO3 (teren usług oświaty), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/6 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 48 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem UT9 (teren usług turystyki), w ramach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 111/13 i 111/260 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 48 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem UT8 (tereny usług turystyki), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/310 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 50 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem ZPU3 (tereny zieleni urządzonej), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/313 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;

- § 52 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem ZD2 (teren rodzinnych ogrodów działkowych), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/262 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 53 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem ZL3 (tereny lasów), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/296 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 56 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem KS3 (teren obsługi komunikacji samochodowej), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/290 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock.

## Uzasadnienie

Rada Miejska w Serocku na sesji w dniu 3 czerwca 2013 r. podjęła uchwałę Nr 342/XXXVII/2013 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – Sekcja F1 obręb Jadwisin”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 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. Art. 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.

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.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić szereg wartości, w tym m.in.:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p.);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o p.z.p.).

Stosownie do ustaleń 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.

Zasady sporządzania planu miejscowego rozumiane jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy, dotyczące m.in. zawartych w akcie planistycznym ustaleń [vide Z. Niewiadomski (red.), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Warszawa 2004, s. 253], określa m.in. art. 15 ustawy o p.z.p.

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.

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

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 miejscowym.

Tymczasem uchwalony plan miejscowy narusza zasady jego sporządzania, określone w ustawie o p.z.p., bowiem część jego ustaleń, pozostaje w sprzeczności z wcześniejszymi unormowaniami zawartymi w uchwale tego samego organu, z dnia 29 lutego 2012 r. Nr 181/XIX/2012, podjętej „w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock”. Wiążący charakter studium wynika nie tylko z przepisu art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, ale również z przepisu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w myśl którego plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Szczególny charakter studium i jego znaczenie w procesie planistycznym podkreśla ustawodawca w art. 27 ustawy o p.z.p. stanowiąc, iż zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Jednocześnie - stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy - naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Skoro zarówno plan miejscowy, jak i studium składają się z części tekstowej i graficznej, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to w celu zbadania czy ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium konieczne jest nie tylko porównanie tekstu planu z tekstem studium, ale i odniesienie się do części graficznej (rysunku) planu i studium. Zakres i sposób tego związania uzależniony jest od ustaleń zawartych w studium, od zakresu i szczegółowości ustaleń w części tekstowej, a także stopnia powiązania części tekstowej z częścią graficzną. Zawsze jednak - niezależnie od zawartości części tekstowej i części graficznej studium - podstawę stwierdzenia, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium, w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

Wskazać przy tym trzeba, iż Rada Miejska w Serocku podejmując przedmiotową uchwałę związana była treścią art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji tego unormowania, wprowadzonego ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), zmieniającą ustawę o p.z.p. z dniem 21 października 2010 r. Na mocy art. 1 pkt 6 ww. ustawy nowelizującej, nadano nowe brzmienie art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., poprzez zastąpienie wyrażenia „zgodności planu ze studium” słowami „nie narusza ustaleń studium”. Oznacza to, iż uchwalony plan miejscowy, winien nie naruszać, a więc nie powinien pozostawać w sprzeczności, z ustaleniami studium. A zatem w przedmiotowym przypadku istotą jest brak „kolizji” z ustaleniami studium. Fakt ten stanowi istotną dyrektywę dla wykładni przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., tj. zakresu związania ustaleniami studium przy sporządzaniu i uchwalaniu planu miejscowego.

Zważyć należy, w tym miejscu, iż poprzez uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, organy gminy podejmują podstawowe ustalenia w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. W studium określa się w szczególności: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.); kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy (art. 10 ust. 2 pkt 2 ustawy o p.z.p.), obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk (art. 10 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p.).

Stosownie do wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) ustalono wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium. Zgodnie z nimi ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (§ 6 pkt 1 ww. rozporządzenia), zaś ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych (§ 6 pkt 2 ww. rozporządzenia).

W studium dokonuje się zatem kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia, jak również określa podstawowe parametry i wskaźniki urbanistyczne. I chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą być zatem przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę. W tożsamy sposób traktować należy ustalenia studium w zakresie określonych w nim minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium.

Pamiętać należy przy tym, iż wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną (art. 9 ust. 2 ustawy o p.z.p.). Studium uchwała rada gminy, przy czym tekst i rysunek studium stanowią załączniki do uchwały o uchwaleniu studium (art. 12 ust. 1 ustawy o p.z.p.). Również z części tekstowej i graficznej składa się plan miejscowy (art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 in fine ustawy o p.z.p.). Skoro zatem zarówno plan miejscowy, jak i studium składają się z części tekstowej i graficznej, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to w celu zbadania, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium konieczne jest nie tylko porównanie tekstu planu z tekstem studium, ale i odniesienie się do części graficznej (rysunku) planu i studium.

Rada gminy uchwalając określonej treści studium sama decyduje o zakresie (szczegółowości) związania, o jakim mowa w art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p. Zakres i sposób tego związania uzależniony jest od ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a mianowicie od zakresu i szczegółowości ustaleń w części tekstowej studium, a także stopnia powiązania części tekstowej z częścią graficzną – „rozdziału” ustaleń pomiędzy częścią tekstową i część graficzną. Zawsze jednak - niezależnie od „rozdziału” ustaleń pomiędzy częścią tekstową i część graficzną studium - podstawę do stwierdzenia, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium, w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowią łącznie: część tekstowa oraz

część graficzna planu miejscowego i studium (por. wyrok NSA z dnia 9 kwietnia 2008 r., sygn. akt II OSK 34/08, publ. w internetowej Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Analiza rysunku studium, przedstawiającym kierunki rozwoju przestrzennego (skala 1:10000) wraz z legendą, prowadzi do wniosku, że w ramach obrębu geodezyjnego Jadwisin, w studium wyróżniono m.in.: tereny zamknięte, oznaczone symbolem S. Ustalenia części graficznej zostały skorelowane z częścią tekstową m.in., o której mowa w Rozdz. IV pn. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy*, pkt 16 pn. „*Tereny zamknięte*”, gdzie wskazano, iż „*Terenami zamkniętymi na obszarze gminy są tereny wojskowe wskazane na załącznikach graficznych. Dla terenów tych nie wyznacza się stref ochronnych*”. W dalszej części studium wskazano, iż wyznaczone na rysunku, przedstawiającym kierunki rozwoju przestrzennego, tereny zamknięte, w ramach obrębu Jadwisin, obejmują działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 108/1, 110/4, 111/6, 111/8, 111/9, 111/13, 111/16 (w studium błędnie określono dz. nr ew. 11/16), 111/17, 111/19, 111/31, 111/218, 111/227, 111/228, 111/231, 111/259, 111/260, 111/261, 111/262, 111/233.

Zgodnie z decyzją nr Z-2/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 21 maja 2012 r. w sprawie *ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej*, pod poz. 26 w obrębie Jadwisin, Gm. Serock, do terenów zamkniętych zaliczone zostały następujące działki: 108/1, 110/4, 111/8, 111/16, 111/17, 111/19, 111/31, 111/228, 111/231, 111/259, 111/292, 111/294, 111/297, 111/308, 111/314, przy czym działka numer ewidencyjny:

- 111/292, 111/294 i 111/314 powstała w wyniku podziału działki numer ewidencyjny 111/233;
- 111/297 powstała w wyniku podziału działki numer ewidencyjny 111/218;
- 111/308 powstała w wyniku podziału działki numer ewidencyjny 111/9.

Oznacza to, że część z wymienionych w studium działek, w tym m.in. działki oznaczone numerami ewidencyjnymi:

- 108/1, 110/4, 111/8, 111/16, 111/17, 111/19, 111/31, 111/228, 111/231, 111/259, w dalszym ciągu pozostały terenem zamkniętym;
- 111/6, 111/13, 111/227, 111/260 i 111/262, zostały pozbawione statusu terenów zamkniętych;
- 111/9, 111/218, 111/261 i 111/233 zostały podzielone, oraz częściowo pozbawione statusu terenów zamkniętych.

W wyniku przeprowadzonej szczegółowo analizy ustaleń planu w stosunku do terenów, które w studium przeznaczone zostały pod tereny zamknięte (jednostka terenowa S) stwierdzono, iż pozbawiona statusu terenów zamkniętych, na mocy decyzji Ministra Obrony Narodowej, działka oznaczona numerem ewidencyjnym:

- 111/6 z obrębu Jadwisin, przeznaczona została w planie pod usługi oświaty i oznaczona symbolem UO3; ustalenia dla jednostki terenowej UO3 zawarte zostały w § 45 uchwały;
- 111/13 i 111/260 z obrębu Jadwisin, przeznaczona została w planie pod usługi turystyki i oznaczona symbolem UT9; ustalenia dla jednostki terenowej UT9 zawarte zostały w § 48 uchwały;
- 111/262 z obrębu Jadwisin, przeznaczona została w planie pod rodzinne ogrody działkowe i oznaczona symbolem ZD2; ustalenia dla jednostki terenowej ZD2 zawarte zostały w § 52 uchwały;
- 111/290 z obrębu Jadwisin, powstała m.in. w wyniku podziału pierwotnej działki nr 111/233, przeznaczona została w planie pod obsługę komunikacyjną i oznaczona symbolem KS3; ustalenia dla jednostki terenowej KS3 zawarte zostały w § 56 uchwały;
- 111/293 z obrębu Jadwisin, powstała m.in. w wyniku podziału pierwotnej działki nr 111/233, przeznaczona została w planie pod usługi i oznaczona symbolem U8; ustalenia dla jednostki terenowej U8 zawarte zostały w § 43 uchwały;

- 111/296 z obrębu Jadwisin, powstała m.in. w wyniku podziału pierwotnej działki nr 111/218, przeznaczona została w planie pod las i oznaczona symbolem ZL3; ustalenia dla jednostki terenowej ZL3 zawarte zostały w § 53 uchwały;
- 111/307 z obrębu Jadwisin, powstała m.in. w wyniku podziału pierwotnej działki nr 111/9, przeznaczona została w planie pod usługi i oznaczona symbolem U9; ustalenia dla jednostki terenowej U9 zawarte zostały w § 43 uchwały;
- 111/309 z obrębu Jadwisin, powstała m.in. w wyniku podziału pierwotnej działki nr 111/261, przeznaczona została w planie pod budowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami i oznaczona symbolem MWU4; ustalenia dla jednostki terenowej MWU4 zawarte zostały w § 40 uchwały;
- 111/310 z obrębu Jadwisin, powstała m.in. w wyniku podziału pierwotnej działki nr 111/261, przeznaczona została w planie pod usługi turystyki i oznaczona symbolem UT8; ustalenia dla jednostki terenowej UT8 zawarte zostały w § 48 uchwały;
- 111/311 z obrębu Jadwisin, powstała m.in. w wyniku podziału pierwotnej działki nr 111/233, przeznaczona została w planie pod budowę wielorodzinną i oznaczona symbolem MW4; ustalenia dla jednostki terenowej MW4 zawarte zostały w § 39 uchwały;
- 111/312 z obrębu Jadwisin, powstała m.in. w wyniku podziału pierwotnej działki nr 111/233, przeznaczona została w planie pod usługi i oznaczona symbolem U10; ustalenia dla jednostki terenowej U10 zawarte zostały w § 43 uchwały;
- 111/313 z obrębu Jadwisin, powstała m.in. w wyniku podziału pierwotnej działki nr 111/233, przeznaczona została w planie pod zielenie urządzoną i oznaczona symbolem ZPU3; ustalenia dla jednostki terenowej ZPU3 zawarte zostały w § 50 uchwały;

przy czym, stosownie do ustaleń obowiązującego studium, ww. działki w dalszym ciągu pozostają z kierunkowym przeznaczeniem, określonym jako tereny specjalne – zamknięte.

Zdaniem organu nadzoru, przez sam fakt, pozbawienia statusu terenów zamkniętych, które w obowiązującym studium wyznaczone zostały pod takie cele, uniemożliwia sporządzenie planu bez naruszenia art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. Egzegeza przytoczonych powyżej przepisów prowadzi bowiem do konkluzji, iż zgodnie z wolą ustawodawcy, studium określa politykę przestrzenną, wiążąc jednocześnie organa gminy przy sporządzaniu planu miejscowego. Z kolei plan miejscowy można uchwalić jedynie w sytuacji, gdy rozwiązania w nim przyjęte nie naruszają ustaleń studium. Wyznaczenie takiej roli studium, w przedmiotowym przypadku, skutkuje bowiem niemożnością uchwalenia, w sposób nie naruszający prawa, planu miejscowego. **Skoro bowiem studium określa granice i określa przeznaczenie, jako tereny zamknięte, na terenach, które tymi terenami, z mocy decyzji przestały już być, jednocześnie nie wyznaczając, w odniesieniu do tych terenów, ani kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, jak również nie określając kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz ich użytkowania, to tym samym studium nie określa jakichkolwiek kierunków rozwoju oraz przeznaczenia takich terenów.** W tej sytuacji każdy ze sporządzanych planów miejscowych, dla terenów które utraciły status terenów zamkniętych, o których mowa powyżej, zawsze pozostawać będzie w sprzeczności z ustaleniami studium. W ocenie organu nadzoru niezbędne jest więc wyeliminowanie z obrotu prawnego wskazanych powyżej ustaleń planu miejscowego, w części dotyczących poczynionych ustaleń planistycznych, dla terenów które w studium (zarówno w części tekstowej, jak i graficznej) określone zostały, jako tereny zamknięte.

Skoro zatem, intencją organu uchwałodawczego, było objęcie planem miejscowym oraz określenie przeznaczenia terenu dla obszarów „*uwolnionych przez Ministerstwo Obrony Narodowej*”, to wcześniej należało dokonać zmian w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zważyć przy tym należy, iż stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o p.z.p., przed formalnym przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego tj. przed

podjęciem uchwały intencyjnej, organ wykonawczy zobligowany był do wykonania analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowania materiałów geodezyjnych do opracowania planu oraz do ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych. Przystępując do sporządzenia planu, organ uchwałodawczy był zatem w posiadaniu informacji, iż dla powyższych obszarów studium, w ramach kierunków rozwoju przestrzennego przesądza, tereny te zaliczone zostały do terenów zamkniętych i tym samym należało podjąć czynności związane z dokonaniem zmiany studium, a dopiero w następnej kolejności uchwalić plan miejscowy.

Organ nadzoru zwraca również uwagę, na różnorodność dokonanych przeznaczeń tych terenów: od terenów przeznaczonych pod różne formy usług, w tym także oświaty, turystyki, komunikacji, poprzez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym także z usługami, po tereny rodzinnych ogrodów działkowych, zieleni urządzonej a nawet tereny leśne.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 3 czerwca 2013 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – Sekcja F1 obręb Jadwisin”, w części dotyczącej ustaleń:

- § 39 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem MW4 (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/311 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 40 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem MWU4 (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej z usługami), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/309 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 43 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem U8 (teren usług), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/293 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 43 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem U9 (teren usług), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/307 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 43 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem U10 (teren usług), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/312 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 45 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem UO3 (teren usług oświaty), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/6 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 48 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem UT9 (teren usług turystyki), w ramach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 111/13 i 111/260 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 48 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem UT8 (tereny usług turystyki), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/310 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 50 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem ZPU3 (tereny zieleni urządzonej), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/313 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock.
- § 52 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem ZD2 (teren rodzinnych ogrodów działkowych), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/262 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;
- § 53 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem ZL3 (tereny lasów), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/296 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock;

- § 56 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenu oznaczonego symbolem KS3 (teren obsługi komunikacji samochodowej), w ramach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 111/290 z obrębu Jadwisin, jednostka ewidencyjna Serock,

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:

*Jacek Kozłowski*