



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 marca 2018 r.

Poz. 2167

UCHWAŁA NR 1285/XLIII/2018 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 17 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 928/XXXIII/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław i uchwałą Nr 1216/XL/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 928/XXXIII/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, uchwalonej uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. i uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław –część I, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego zachodu – granica administracyjna gminy Piaseczno;
- 2) od północnego wschodu – granica administracyjna gminy Piaseczno;
- 3) od południowego wschodu – granica administracyjna gminy Piaseczno na odcinku od ul. Działkowej do Rowu Jeziorki;
- 4) od południa – granica obrębu ewidencyjnego Józefosław i Julianów;
- 5) od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Julianowskiej na odcinku od ul. Kameralnej do południowej granicy terenu fabryki Technicolor (działki nr ew. 106/2);
- 6) od południa – południowa granica terenu fabryki Technicolor (południowe i zachodnie granice działek nr ew. 106/2, 99/3 i 99/1);
- 7) od południowego wschodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Wilanowskiej, do ul. Geodetów;
- 8) od południowego zachodu – południowa granica obrębu ewidencyjnego Józefosław, ul. Geodetów;
- 9) z wyłączeniem części II, którego granice określa uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1216/XL/2017 z dnia 22 listopada 2017 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst uchwały – zwany tekstem planu;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu z drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W niniejszej uchwale ustala 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 i przyrody oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W niniejszej uchwale nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem takich obiektów i terenów;
- 2) wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem ustaleń w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem takich obiektów i terenów.

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

- 1) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynku) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 2) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego części wyróżniające się gabarytami z otoczenia, ułatwiające orientację i identyfikację danego miejsca w przestrzeni wsi;

- 3) **działce własnej** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub zespół działek ewidencyjnych, w tym działkę budowlaną, w stosunku do których inwestor lub użytkownik posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 4) **froncie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;
- 6) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 8) **małym obiekcie handlowym (kiosku)** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, mający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 35 m²;
- 9) **Gminnym Systemie Informacji (GSI)** – należy przez to rozumieć system informacji wizualnej wprowadzony przez Gminę Piaseczno oraz oznakowanie nazwami ulic i numerami budynków na terenie miasta i gminy;
- 10) **przełściach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny się one znajdować w podmurówce, przy powierzchni terenu, mieć średnicę min. 15 cm, i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m. Przełścia ekologiczne mogą być również zrealizowane w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm;
- 11) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 12) **punktach charakterystycznych** – należy przez to rozumieć eksponowane, wyróżniające się części budynku lub elementy detalu urbanistycznego, mające indywidualną formę architektoniczną, np. unikalne detale, podcienia, wykusze, rzeźby, ułatwiające identyfikację danego miejsca w przestrzeni wsi;
- 13) **terenach przeznaczonych na cele publiczne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wody powierzchniowej na działce budowlanej, które zorganizowane są według zasad określonych dla powierzchni terenu biologicznie czynnej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 16) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 18) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie spełniają wymogów, określonych w pkt 17;

- 19) **uspokojeniu ruchu drogowego** – należy przez to rozumieć wprowadzenie w obrębie pasa drogowego prawnych, organizacyjnych i fizycznych środków, służących ograniczeniu prędkości samochodów, uprzywilejowaniu pieszych i rowerzystów i przywróceniu kulturowych funkcji ulicy;
- 20) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa rodzimych gatunków będące w dobrym stanie zdrowotnym, o obwodach pni wynoszących co najmniej 50 cm dla gatunków wolno rosnących oraz 100 cm dla gatunków szybko rosnących.

§ 4. 1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do obszaru objętego granicami planu miejscowego.

2. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:

- 1) granica planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe przeznaczenia terenów, w tym klasyfikacja funkcjonalna dróg i symbole cyfrowe, lokalizujące tereny;
- 4) linie zabudowy, wyznaczone jako obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne dla dominant;
- 6) obowiązkowa lokalizacja usług w parterach budynków;
- 7) punkty charakterystyczne;
- 8) projektowane szpalery drzew;
- 9) terenowe budowle sportowe;
- 10) place miejskie;
- 11) drogi publiczne objęte uspokojeniem ruchu drogowego;
- 12) parametry pasa drogowego i linii zabudowy wyrażone w metrach.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki;
- 3) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 4) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią jego warstwę informacyjną.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 5) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNE**;
- 6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 7) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 8) tereny usług z zakresu oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**;

- 9) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UW**;
- 10) tereny usług zakresu sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 11) tereny usług publicznych z zakresu nauki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UN**;
- 12) tereny usług w zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**;
- 13) tereny publicznej zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 14) tereny osiedlowej zieleni urządzonej (prywatnej), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP_P**;
- 15) tereny produkcyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 16) tereny parkingu publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem **Pt**;
- 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 18) tereny placów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPP**;
- 19) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 20) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 21) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 22) tereny dróg publicznych, ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPJ**;
- 23) tereny dróg publicznych, ciągi pieszo-rowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPR**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi poprzedzonych cyframi.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy;
- 2) nakaz wprowadzenia zgodnie z rysunkiem planu miejscowego szpalerów drzew i punktów charakterystycznych;
- 3) nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w elementy detalu urbanistycznego, podnoszących ich jakość użytkową i estetyczną;
- 4) dopuszczenie nasadzeń zieleni w pasach drogowych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Na rysunku planu miejscowego wskazuje się granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w którym obowiązują ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) Na rysunku planu miejscowego wskazuje się granice otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki, w której obowiązują przepisy Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego oraz granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) W zakresie ochrony roślinności nakaz zachowania istniejącej wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki;
- 4) W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:
 - a) zakaz niszczenia, zasypywania, zanieczyszczenia i kanalizowania (z wyjątkiem przepustów pod drogami) znajdującego się na terenie objętym planem miejscowym Rowu Jeziorki,
 - b) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegowej Rowu Jeziorki oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami **2WS, 3WS, 4WS, 5WS**,

- c) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do ziemi,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,
 - e) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyłączeniem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy,
 - f) nakaz zachowania wskazanych na rysunku planu lokalnych obniżen terenu jako pokrytych w całości roślinnością lub zagospodarowanych w inny sposób, służący retencji,
 - g) nakaz budowy w obrębie terenów: **6ZP**, **7ZP** zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, pokrytych roślinnością trawiastą, w których będzie retencjonowany nadmiar wód opadowych,
 - h) dopuszczenie budowy w obrębie terenów: **2ZP**, **5ZP**, zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, pokrytych roślinnością trawiastą, w których będzie retencjonowany nadmiar wód opadowych,
 - i) dopuszczenie budowy urządzeń do gromadzenia wód deszczowych na każdej działce;
- 5) W zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń mogących, wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko:
- a) dopuszczenie na całym obszarze objętym planem miejscowym lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obiektów i urządzeń, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: infrastrukturalnych, komunikacyjnych, sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczenie lokalizowania innych niż wymienione w § 7 pkt 5 lit. a obiektów i urządzeń mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem **P**,
 - c) zakaz lokalizowania na wszystkich pozostałych terenach objętych planem miejscowym innych niż wymienione w § 7 pkt 5 lit. a obiektów i urządzeń mogących wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) Następującą kwalifikację terenów w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
- a) tereny: **MN**, **MNE** i **MN/U** kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny **MW** i **MW/U** kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) tereny **UO** kwalifikuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) tereny **ZP**, **ZPp** kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie remontów i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, pod warunkiem, że prace te nie wywołają zwiększenia powierzchni zabudowy w tym pasie;
- 3) w zakresie zasad kształtowania architektury budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych:
 - a) nakaz stosowania kolorystyki elewacji nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów,
 - b) zakaz stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin z tworzyw sztucznych,
 - c) dopuszczenie stosowania okładzin z konglomeratów kamiennych i kompozytów drewnianych,
 - d) dopuszczenie stosowanie szkła jako materiału elewacyjnego wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **U** i **P**,

- e) dopuszczenie stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci 25° – 45° ,
- f) nakaz stosowania dla dachów spadzistych dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie kolorów od czerwonego do brązowego oraz odcieniach szarości,
- g) dopuszczenie obsypywania piwnic budynków ziemią, przy zachowaniu warunków spływu powierzchniowego i maksymalnej wysokości zabudowy, ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- h) dopuszczenie sytuowania zabudowy szeregowej o maksymalnej liczbie 6 segmentów w jednym ciągu zabudowy, na terenach **MN** i **MN/U**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- i) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych na terenach **MW**, **MW/U**, **U**,
- j) nakaz realizacji garaży jako wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe na terenach **MW**, **MW/U**, **U**,
- k) dopuszczenie lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, na terenach innych niż wymienione w § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, pod następującymi warunkami:
 - wysokość tych budynków nie może przekraczać 6,0 m,
 - na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż albo jeden budynek gospodarczy (nie dotyczy terenu 1US),
- l) nakaz usytuowania lokalnych dominant przestrzennych o wysokości do 18m, wskazanych na rysunku planu miejscowego,
- m) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2. Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) nakaz lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,
- 2) nakaz wycofania projektowanych bram w głąb działki na odległość co najmniej 5,0 m od osi jezdni, przy drogach publicznych o szerokości poniżej 10 m,
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle lub żywopłotów,
- 5) nakaz stosowania w ogrodzeniach przejść ekologicznych,
- 6) nakaz stosowania ogrodzeń spełniających następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m od poziomu terenu,
 - b) dopuszczenie lokalnego podwyższenia do 2,5 m, dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
 - c) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m,
- 7) ustalenie § 8 ust. 2 pkt 6 lit. a nie dotyczy ogrodzeń urządzeń sportowych, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;

3. Ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszczenie stosowania:
 - a) szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 1 m²,
 - b) tablic reklamowych na wiatach przystanków transportu publicznego,
 - c) tablic i urządzeń reklamowych na małych obiektach handlowych,
 - d) tablic i urządzeń reklamowych na obiektach usługowych, pod warunkiem, że służą one reklamie działalności prowadzonej w obiekcie, na którym się znajdują,
 - e) tablic i urządzeń reklamowych instalowanych na czas trwania imprez gminnych oraz nie dłużej niż na 30 dni przed ich rozpoczęciem;

- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych, a także tablic i urządzeń reklamowych na budynkach, ogrodzeniach i obiektach budowlanych innych niż wymienione § 8 ust. 3 pkt 1;
- 3) w zakresie umieszczania szyldów:
 - a) dopuszczenie umieszczania szyldów na elewacjach budynku, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru lub w pasie nadokiennym ostatniej kondygnacji,
 - b) nakaz dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku i przekroju ulicy,
 - c) dopuszczenie umieszczania szyldów na ogrodzeniach, wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość ustala się na 5 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu oraz pod warunkiem że łączna całkowita powierzchnia szyldów nie przekracza 2 m²,
 - d) zakaz umieszczania szyldów w miejscach i w sposób zastrzeżony dla istniejącego oznakowania GSI lub w sposób utrudniający jego odczytanie,
 - e) zakaz umieszczania szyldów w odległości mniejszej niż 120 cm od tablic i znaków GSI na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
 - f) zakaz umieszczania szyldów wystających poza obrys ściany 15 cm,
 - g) zakaz umieszczania szyldów mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenia wystaw, które może być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi,
 - h) zakaz umieszczania szyldów w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 4) w zakresie umieszczania tablic reklamowych na wiatach przystanków transportu publicznego ustala się:
 - a) dopuszczenie umieszczania dwustronnych tablic reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej do 2 m², zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - b) zakaz umieszczania reklam na dachu wiaty;
- 5) w zakresie umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na małych obiektach handlowych ustala się:
 - a) dopuszczenie umieszczania tablic reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej do 2m², o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
 - b) dopuszczenie umieszczania szyldów na attyce obiektu, pod warunkiem, że ich wysokość nie przekracza wysokości attyki,
 - c) zakaz stosowania tablic reklamowych wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm oraz umieszczania tablic, urządzeń reklamowych i szyldów na dachu obiektu;
- 6) w zakresie umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach usługowych ustala się:
 - a) dopuszczenie umieszczania tablic reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej do 2m², o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
 - b) dopuszczenie umieszczania szyldów wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru lub w pasie nadokiennym ostatniej kondygnacji,
 - c) zakaz stosowania tablic reklamowych wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm oraz umieszczania tablic, urządzeń reklamowych i szyldów na dachu obiektu.

§ 9. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym granicami planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nakaz stosowania minimalnej powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 3) nakaz stosowania minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
- a) dla terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNE** – 18 m;
 - b) dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **U/MN**:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej);
 - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej **MN/U**:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - dla zabudowy szeregowej – 7 m (na 1 budynek w zabudowie szeregowej),
 - d) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej **MW/U**: 25 m,
 - e) dla terenów usług **U** – 18 m,
 - f) dla terenów usług z zakresu oświaty **UO** – 25 m,
 - g) dla terenów usług kultu religijnego **UW** – 70 m,
 - h) dla terenów usług z zakresu sportu i rekreacji **US** – 70 m,
 - i) dla terenów usług z zakresu nauki **UN** – 140 m,
 - j) dla terenów usług w zieleni **UZ** – 20 m,
 - k) dla terenów produkcyjnych **P** – 200 m;
- 4) nakaz stosowania kąta położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego w granicach od 60o do 120o;
- 5) nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu, przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizowania budowli o wysokości przekraczającej 60 m na całym obszarze objętym planem;
- 2) nakaz przestrzegania szczególnych warunków i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV, o szerokości po 25,0 m na obie strony od osi linii.

§ 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym – poprzez drogi publiczne klasy **Z**: ul. Cyraneczki/ul. Kuropatwy, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ**, ul. Geodetów oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem **2KDZ**;
- 2) układ komunikacji obsługującej teren objęty opracowaniem obejmuje istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej (KDL) i klasy dojazdowej (KDD);
- 3) wskazuje się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi klasy zbiorczej:
 - ul. Cyraneczki/Kuropatwy – oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ** – o szerokości minimalnej – 15 m i maksymalnej – 42,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - ul. Geodetów – oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **2KDZ** – o szerokości minimalnej – 14 m i maksymalnej – 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - ul. Wilanowska – oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **3KDZ** – o szerokości minimalnej – 15 m i maksymalnej – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) drogi klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **4KDL** do **11KDL** – o szerokości minimalnej – 10,3 m i maksymalnej – 47,5 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z rysunkiem planu,
 - c) drogi klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **12KDD** do **26KDD** i od **29KDD** do **37KDD** – o szerokości minimalnej – 8 m i maksymalnej – 24 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z rysunkiem planu,
 - d) drogi pieszo-jezdne – oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **27KDPJ**, **28KDPJ** i od **38KDPJ** do **48KDPJ** – o szerokości minimalnej – 5 m i maksymalnej – 10 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z rysunkiem planu;
 - e) drogi pieszo-rowerowe – oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **49KDPR** do **59KDPR** – o szerokości minimalnej – 3 m i maksymalnej – 7,5 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie realizacji nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m;
- 5) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działek własnych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących wskaźników parkingowych, obejmujących miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) dla usług oświaty: dla terenu **2UO** oraz obiektów oświaty i wychowania na terenach **U** – nie mniej niż 20 miejsc do parkowania/100 zatrudnionych, a dla terenu **1UO** – nie mniej niż 10 miejsc do parkowania,
 - b) dla biur i urzędów: nie mniej niż 2,5 miejsca do parkowania/100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla handlu i usług: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania/100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 obiekt,
 - d) dla usług z zakresu sportu, kultury i edukacji oraz usług kultu religijnego: nie mniej 3 miejsca do parkowania/100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług z zakresu ochrony zdrowia: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania/10 łóżek lub nie mniej niż 8 miejsc do parkowania/10 gabinetów,
 - f) dla terenów produkcyjnych: nie mniej niż 20 miejsc do parkowania/100 zatrudnionych,
 - g) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - h) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 6) dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania na podjeździe do garażu w zabudowie jednorodzinnej;
- 7) dopuszczenie realizacji ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD), których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 11 m;
- 8) zakaz lokalizowania na terenach dróg publicznych małych obiektów handlowych (kiosków), wszelkich urządzeń służących do nadawania lub odbierania produktów, towarów lub usług takich jak: pralniomaty czy paczkomaty oraz ogrodzeń, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z wodociągu miejskiego,
 - b) dopuszczenie budowy publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych,
 - c) dopuszczenie stosowania przewodów wodociągowych o minimalnym przekroju – DN 25;
- 2) W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji komunalnej,
 - b) dopuszczenie prowadzenia sieci pod jezdnią dróg klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej,

- c) nakaz odprowadzenia ścieków z zabudowy na terenach usług **U** i terenie produkcyjnym **P** do gminnej kanalizacji komunalnej, po oczyszczeniu w obrębie działki własnej przez system podczyszczający,
 - d) zakaz budowy zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych i komunalnych (szamb),
 - e) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 110;
- 3) W zakresie odprowadzania wód opadowych:
- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej **MW/U**, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej **MN/U**, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNE**, usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **U/MN**, usług z zakresu oświaty **UO**, usług kultu religijnego **UW**, usług zakresu sportu i rekreacji **US**, usług w zieleni **UZ** w obrębie działki własnej lub kompleksowo, w obrębie zorganizowanego zespołu zabudowy,
 - b) nakaz zagospodarowania wód opadowych z dachów budynków na terenach usług **U**, usług z zakresu nauki **UN**, terenie produkcyjnym **P** w obrębie działki własnej,
 - c) nakaz odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych na działkach na terenach usług **U**, usług z zakresu nauki **UN**, terenie produkcyjnym **P** i terenie parkingu terenowego **Pt** po podczyszczeniu w obrębie działki własnej do systemu odwadniającego trasy komunikacyjne lub do ziemi,
 - d) nakaz odprowadzenia wód opadowych po podczyszczeniu z dróg i parkingów publicznych do prowadzonych w ulicach kanałów deszczowych, rowów otwartych lub krytych,
 - e) nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzenia i zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające, dostosowane do rodzaju zanieczyszczeń,
 - f) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na tereny sąsiednie lub tworzenie się na tych terenach zastoin wody, na skutek podniesienia poziomu gruntu,
 - g) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
 - h) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 160;
- 4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakaz pokrycia potrzeb cieplnych dla istniejącej i projektowanej zabudowy ze źródeł lokalnych i indywidualnych, w tym źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatru),
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne, z wyłączeniem kominków opalanych drewnem, które nie stanowią podstawowego źródła ogrzewania;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszczenie wykorzystania istniejącej sieci gazociągów średniego ciśnienia,
 - b) dopuszczenie w przypadku rozbudowy sieci stosowania przewodów gazociągowych o minimalnej średnicy przekroju – DN 50;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz zasilania z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15 kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
 - b) nakaz zaopatrzenia odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15 kV, stacji transformatorowych oraz napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć,
 - c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - d) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,
 - e) nakaz budowy nowych stacji transformatorowych jako wznoszących: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

- 7) W zakresie systemu telekomunikacyjnego – dopuszczenie przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;
- 8) W zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz zagospodarowania odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu,
 - b) nakaz zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
 - c) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dopuszczenie dalszego funkcjonowania istniejących gospodarstw rolno-ogrodniczych i zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych lub organizacją plenerowych imprez publicznych.

§ 14. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) 25% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MW/U, U, U/MN;
- 2) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U, 2UO, UN, UW, P;
- 3) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNE, US;
- 4) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UO, UZ, ZP, ZPp, WS, KDZ, KDL, KDD, KDPI, KDPR, KDPP, Pt.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów – mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 2) Dopuszcza się usługi nieuciążliwe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne;
- 3) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,4,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 1,1,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy – dla terenów **1MW**, **2MW**, **4MW** – 12 m, dla terenu **3MW** – 14 m,
 - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%,
 - g) realizację garaży i budynków gospodarczych – zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, j,
 - h) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
 - i) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z §8 ust. 3;
- 4) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu na terenie **1MW** ustala się nakaz: lokalizacji punktu charakterystycznego, obowiązkową lokalizację usług w parterach oraz lokalizację placu miejskiego, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5;
- 6) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 8) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnie działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 900 m², pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MW/U**, dla którego:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu – mieszkalnictwo wielorodzinne.
- 2) Dopuszcza się nieuciążliwe usługi, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące.
- 3) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,4,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 1,1,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
 - e) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%,
 - g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, j,
 - h) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
 - i) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 8 ust. 3;
- 4) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się nakaz lokalizacji punktu charakterystycznego na terenie **1MW/U**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5;
- 6) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 8) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnie działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 900 m² pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów – mieszkalnictwo jednorodzinne, w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na wszystkich terenach **MN** oraz szeregowych jednolokalowych (jeden lokal mieszkalny w jednym budynku szeregowym) na terenach wymienionych w § 17, ust. 3, lit. a i ust. 3, lit. c;
- 2) Dopuszcza się nieuciążliwe usługi, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne;
- 3) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 18MN, 19MN**:
- 700 m² - dla zabudowy wolnostojącej ,

- 450 m²- dla zabudowy bliźniaczej (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
- 200 m² - dla zabudowy szeregowej (na jeden budynek w zabudowie szeregowej),
- b) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów: **5MN, 11MN**:
 - 700 m² - dla zabudowy wolnostojącej ,
 - 450 m² - dla zabudowy bliźniaczej (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
- c) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów: **12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**:
 - 1000 m² - dla zabudowy wolnostojącej ,
 - 600 m² - dla zabudowy bliźniaczej (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - 300 m² - dla zabudowy szeregowej (na jeden budynek w zabudowie szeregowej),
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,1,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 18MN, 19MN** – 1,0;
 - dla terenów **5MN, 11MN** – 0,9;
 - dla terenów: **12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN** – 0,7,
- f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - w przypadku zastosowania dachów płaskich – 10 m,
 - w przypadku zastosowania dachów spadzistych – 12 m,
- g) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%,
- i) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, j, k,
- j) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
- k) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 8ust.3;
- 4) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
 - a) przy lokalizacji inwestycji na terenie **7MN** należy uwzględnić zasięg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 220 kV, zgodnie z §10 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) na terenie **6MN** ustala się lokalizację punktu charakterystycznego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5, 6;
- 6) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 8) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnie działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 18MN, 19MN**:
 - 700 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 450 m²- dla zabudowy bliźniaczej (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - 200 m² - dla zabudowy szeregowej (na jeden budynek w zabudowie szeregowej),
 - b) dla terenów: **5MN, 11MN**:
 - 700 m² - dla zabudowy wolnostojącej

- 450 m²-dla zabudowy bliźniaczej (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),

c) dla terenów: **12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN:**

- 1000 m²- dla zabudowy wolnostojącej ;

- 600 m² - dla zabudowy bliźniaczej (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),

- 300 m² - dla zabudowy szeregowej (na jeden budynek w zabudowie szeregowej);

d) pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów – mieszkalnictwo jednorodzinne, w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na wszystkich terenach **MN/U** oraz szeregowych jednolokalowych (jeden lokal mieszkalny w jednym budynku szeregowym) na terenach wymienionych w § 18, ust. 3, lit. a i ust. 3, lit. b;
- 2) Dopuszcza się nieuciążliwe usługi, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące, w szczególności z zakresu: handlu, obsługi finansowej, biur, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii, turystyki, rekreacji, oświaty, kultury, ochrony zdrowia itp;
- 3) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 17MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U:**
 - 700 m² - dla zabudowy wolnostojącej
 - 450 m² -dla zabudowy bliźniaczej na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - 200 m² - dla zabudowy szeregowej (na jeden budynek w zabudowie szeregowej),
 - b) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów: **16MN/U, 18MN/U:**
 - 1000 m² - dla zabudowy wolnostojącej
 - 600 m² - dla zabudowy bliźniaczej na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - 300 m² - dla zabudowy szeregowej (na jeden budynek w zabudowie szeregowej),
 - c) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu **22MN/U, 23MN/U:**
 - 1200 m² - dla zabudowy wolnostojącej
 - 600 m² -dla zabudowy bliźniaczej na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,1,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - dla terenów: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 17MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U** – 1,0,
 - dla terenu **22MN/U** – 0,9,
 - dla terenów: **16MN/U, 18MN/U, 23MN/U**– 0,7,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - w przypadku zastosowania dachów płaskich – 10 m,
 - w przypadku zastosowania dachów spadzistych – 12 m,
 - g) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,

- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%,
- i) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, j, k,
- j) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
- k) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z §8 ust. 3;
- 4) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
 - a) przy lokalizacji inwestycji na terenie **4MN/U** należy uwzględnić zasięg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 220 kV, zgodnie z §10 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) na terenach **5MN/U**, **10MN/U** i **14MN/U** ustala się lokalizację punktów charakterystycznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5, 6;
- 6) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 8) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnie działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenów: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U**, **15MN/U**, **17MN/U**, **19MN/U**, **20MN/U**, **21MN/U**:
 - 700 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 450 m² - dla zabudowy bliźniaczej (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - 200 m² - dla zabudowy szeregowej (na jeden budynek w zabudowie szeregowej),
 - b) dla terenów: **16MN/U**, **18MN/U**:
 - 1000 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² - dla zabudowy bliźniaczej (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - 300 m² - dla zabudowy szeregowej (na jeden budynek w zabudowie szeregowej),
 - c) dla terenu **22MN/U**, **23MN/U**:
 - 1200 m² - dla zabudowy wolnostojącej
 - 600 m² - dla zabudowy bliźniaczej (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - d) pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 19. Wyznacza się tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNE**, **2MNE**, **3MNE**, **4MNE**, **5MNE**, **6MNE**, **7MNE**, **8MNE**, **9MNE**, **10MNE**, **11MNE**, **12MNE**, **13MNE**, **14MNE**, **15MNE**, **16MNE**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów – mieszkalnictwo jednorodzinne, w formie budynków wolnostojących;
- 2) Dopuszcza się nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne;
- 3) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - dla terenów: **7MNE**, **8MNE**, **9MNE**, **10MNE**, **11MNE**, **13MNE**, **15MNE**, **16MNE** – 0,5;
 - dla terenów: **1MNE**, **2MNE**, **3MNE**, **4MNE**, **5MNE**, **6MNE**, **12MNE**, **14MNE** – 0,7,

- d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - w przypadku zastosowania dachów płaskich – 10 m,
 - w przypadku zastosowania dachów spadzistych – 11 m,
- e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%,
- g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, j, k,
- h) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
- i) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z §8 ust. 3;
- 4) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5, 6;
- 5) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 6) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 7) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości powierzchni działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości –1200 m² pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 20. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U/MN**, **2U/MN** dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów – usług nieuciążliwe, w szczególności z zakresu gastronomii, turystyki, rekreacji, kultury itp.;
- 2) Dopuszcza się mieszkalnictwo jednorodzinne w formie budynku wolnostojącego lub jako wydzielona część budynku usługowego;
- 3) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy usługowej i jednorodzinnej wolnostojącej – 1200 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,8,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - w przypadku zastosowania dachów płaskich – 10 m,
 - w przypadku zastosowania dachów spadzistych – 11 m,
- e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%,
- g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, j, k,
- h) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.2,
- i) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z §8 ust.3;
- 4) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
 - a) na terenie **2U/MN** ustala się lokalizację punktu charakterystycznego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5, 6;
- 6) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;

8) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości powierzchni działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 1200 m², pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 21. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów – usługi, dla terenów: **1U, 2U, 3U, 4U** w szczególności z zakresu handlu, administracji, obsługi finansowej, biur, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii, turystyki, rekreacji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty i wychowania itp., a dla terenu **3U** również usługi publiczne z zakresu kultury, oświaty i wychowania, edukacji;
- 2) Dopuszcza się dla terenu **4U** wydzielenie w budynku usługowym lokalu mieszkalnego dla właściciela obiektu;
- 3) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,2,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - dla terenu **1U** – 1,2,
 - dla terenu **3U** – 3,0,
 - dla pozostałych terenów – 1,0,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy dla terenów **1U, 2U, 3U** – 12 m,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy dla terenu **4U**:
 - w przypadku zastosowania dachów płaskich – 10 m,
 - w przypadku zastosowania dachów spadzistych – 12 m,
 - f) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
 - dla terenów: **1U, 2U** – 25%,
 - dla terenu **3U** – 15%,
 - dla terenu **4U** – 50%,
 - h) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, j,
 - i) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
 - j) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 8 ust. 3;
- 4) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się nakaz lokalizacji punktów charakterystycznych na terenach **1U, 2U, 3U**;
- 5) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5;
- 6) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 8) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnie działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 600 m², pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 22. Wyznacza się tereny usług z zakresu oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UO, 2UO**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów – usługi z zakresu oświaty;

- 2) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) Minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²,
 - b) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,2,
 - c) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - dla terenu **1UO** – 2,2,
 - dla terenu **2UO** – 1,0,
- d) Maksymalną wysokość zabudowy:
- dla terenu **1UO** – 14 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 9 ust. 1 pkt. 3 lit. n niniejszej uchwały,
 - dla terenu: **2UO** – 11 m,
- e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
- dla terenu **1UO** – 5%,
 - dla terenu **2UO** – 50%,
- g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, j, k,
- h) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
- i) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z §8 ust. 3;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się nakaz usytuowania lokalnej dominanty przestrzennej, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt. 3 lit. l niniejszej uchwały,
- 4) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5;
- 5) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 6) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 7) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości powierzchni działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości –600 m², pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.
- § 23.** Wyznacza się teren usług wyznaniowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1UW**, dla którego:
- 1) Ustala się przeznaczenie terenu – usługi kultu religijnego – publiczne;
 - 2) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 8 000 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,2,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,7,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy – 14 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 1 pkt 3 lit. l niniejszej uchwały,
 - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 15%,
 - g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, j, k,
 - h) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,

- i) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych - zgodnie z §8 ust. 3;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się nakaz usytuowania lokalnej dominanty przestrzennej, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt. 3 lit. l niniejszej uchwały;
- 4) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5;
- 5) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 6) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 7) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości powierzchni działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości –8 000 m², pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 24. Wyznacza się teren usług z zakresu sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1US**, dla którego:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu – usługi z zakresu sportu i rekreacji;
- 2) Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością jej remontu, przebudowy lub rozbudowy oraz usług z zakresu turystyki i gastronomii, jako funkcji towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu,;
- 3) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 000 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy – 11 m,
 - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%,
 - g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. k, tiret 1,
 - h) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
 - i) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z §8 ust.3;
- 4) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5, 6;
- 5) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną:
 - zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały,
 - zagospodarowani odchodów z hodowli zwierząt – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 7) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości powierzchni działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości –20 000 m², pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 25. Wyznacza się teren usług publicznych z zakresu nauki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1UN**, dla którego:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu – usługi publiczne z zakresu nauki;
- 2) Dopuszcza się zorganizowanie terenu zieleni parkowej;
- 3) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 40 000 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
 - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%,
 - g) nakaz zorganizowania i utrzymywania funkcji przyrodniczej oraz wprowadzenia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, sportowych, rozrywkowych, edukacyjnych i kulturalnych w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
 - h) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów technicznych oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu, a także utrzymania istniejących i prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - i) nakaz stosowania naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (drewno, kamień, ceramika) przy realizacji wszystkich elementów detalu urbanistycznego,
 - j) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
 - k) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z §8 ust.3,
 - l) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
 - zakaz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych, z wyłączeniem urządzeń i obiektów technicznych, służących podstawowej funkcji terenu,
 - dopuszczenie realizacji podziemnego toru pomiarowego poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem zachowania ustalonego w planie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5;
- 5) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 6) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 7) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości powierzchni działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 40 000 m², pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.
- § 26.** Wyznaczają się tereny usług w zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1UZ**, dla którego:
- 1) Ustala się przeznaczenie terenu – tereny usług nieuciążliwych, w szczególności z zakresu gastronomii, turystyki, rekreacji, kultury itp. w otoczeniu zieleni parkowej;
 - 2) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,4,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - w przypadku zastosowania dachów płaskich – 10 m,
 - w przypadku zastosowania dachów spadzistych – 12 m,
 - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%,

- g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, j, k,
- h) nakaz zorganizowania i utrzymywania funkcji przyrodniczej oraz wprowadzenia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, sportowych, rozrywkowych, edukacyjnych i kulturalnych w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
- i) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów technicznych oraz elementów detalu urbanistycznego służących funkcji podstawowej terenu, a także utrzymania istniejących i prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej,
- j) nakaz stosowania naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (drewno, kamień, ceramika) dostosowanych do naturalnego charakteru parków, przy realizacji wszystkich elementów detalu urbanistycznego,
- k) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
- l) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z §8 ust.3;
 - 3) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5;
 - 4) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
 - 5) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości powierzchni działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 800 m², pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 27. Wyznacza się tereny publicznej zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów: tereny zieleni parkowej;
- 2) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) nakaz zorganizowania i utrzymywania funkcji przyrodniczej,
 - b) nakaz budowy zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, pokrytych roślinnością trawiastą, w których będzie retencjonowany nadmiar wód opadowych na terenach: **6ZP i 7ZP**,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - d) dopuszczenie wprowadzenia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, sportowych, rozrywkowych, edukacyjnych i kulturalnych w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
 - e) dopuszczenie budowy zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, pokrytych roślinnością trawiastą, w których będzie retencjonowany nadmiar wód opadowych dla terenów: **2ZP, 5ZP**,
 - f) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów technicznych oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu, a także utrzymanie istniejących i prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - g) nakaz stosowania naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (drewno, kamień) dostosowanych do naturalnego charakteru parków, przy realizacji wszystkich elementów detalu urbanistycznego,
 - h) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z § ust. 3;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyłączeniem urządzeń i obiektów technicznych, służących podstawowej funkcji terenu oraz grodzenia terenów;
- 4) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się zakaz wjazdu dla pojazdów samochodowych, z wyłączeniem technicznych i awaryjnych dojazdów służb miejskich;
- 5) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 6) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;

7) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 1000 m², pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 28. Wyznacza się tereny osiedlowej zieleni urządzonej (prywatnej), oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP_P**, **2ZP_P**, **3ZP_P**, **4ZP_P**, **5ZP_P**, **6ZP_P**, **7ZP_P**, **8ZP_P**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów – tereny zieleni urządzonej;
- 2) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) nakaz zorganizowania i utrzymywania funkcji przyrodniczej oraz wprowadzenia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - c) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów technicznych oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu, a także utrzymania istniejących i prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z §8 ust. 3;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyłączeniem urządzeń i obiektów technicznych, służących podstawowej funkcji terenu;
- 4) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się zakaz wjazdu dla pojazdów samochodowych, z wyłączeniem dojazdów technicznych i awaryjnych;
- 5) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 6) Tymczasowe zagospodarowanie, zarządzanie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 7) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 450 m², pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 29. Wyznacza się teren produkcyjny, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1P**, dla którego:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu – teren produkcyjny;
- 2) Dopuszcza się funkcje magazynowo - składowe, usługowe i terenowe budowle sportowe;
- 3) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 100 000 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 1,0,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy – 19 m,
 - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%,
 - g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 3 lit. i, j, k,
 - h) realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
 - i) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z §8 ust.3;
- 4) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się dopuszczenie lokalizacji terenowych budowli sportowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 5;

- 6) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 8) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości powierzchni działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 10 000 m², pozostałe parametry działek – zgodnie z § 9.

§ 30. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów – wody otwarte śródlądowe;
- 2) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejących oraz realizacji nowych urządzeń i obiektów hydrotechnicznych oraz elementów detalu urbanistycznego, służących wyłącznie funkcji podstawowej terenów,
 - b) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z §8 ust. 3;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się zakaz lokalizowania wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem urządzeń i obiektów technicznych, służących podstawowej funkcji terenu;
- 4) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 5) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały.

§ 31. Wprowadza się następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej i pieszej przyjmując, że drogi opisane w tabeli są drogami i placami publicznymi:

Symbol terenu	Klasa funkcjonalno-techniczna drogi	Nazwa	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5
1KDZ	Zbiorcza	Cyraneczki/ Kuropatwy	Zmienna, 15-42,5 zgodnie z rysunkiem planu	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
2KDZ	Zbiorcza	Geodetów	Zmienna, 14-30 zgodnie z rysunkiem planu	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
3KDZ	Zbiorcza	Wilanowska	Zmienna, 15-20 zgodnie z rysunkiem planu	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
4KDL	Lokalna	Wilanowska	15	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
5KDL	Lokalna	Osiedlowa	Zmienna, 12-17 zgodnie z rysunkiem planu	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
6KDL	Lokalna	Ogrodowa	Zmienna, 10,3-30 zgodnie z rysunkiem planu	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
7KDL	Lokalna	Ogrodowa	Zmienna, 15-17 zgodnie z rysunkiem planu	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
8KDL	Lokalna	Julianowska/ Spacerowa	Zmienna, 12-47,7 zgodnie z rysunkiem planu	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
9KDL	Lokalna	Działkowa	Zmienna, 2,8-14,5	Szerokość w granicach planu

			zgodnie z rysunkiem planu	
10KDL	Lokalna	Projektowana	12	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
11KDL	Lokalna	Projektowana	12	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
12KDD	Dojazdowa	Projektowana	10	Dopuszcza się budowę rowu odwadniającego.
13KDD	Dojazdowa	Projektowana	12	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
14KDD	Dojazdowa	Projektowana	10	–
15KDD	Dojazdowa	Alzacji	12	–
16KDD	Dojazdowa	Wakacyjna	Zmienna, 12-15 zgodnie z rysunkiem planu	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym oraz rów odwadniający.
17KDD	Dojazdowa	Kameralna	Zmienna, 10-13,5 zgodnie z rysunkiem planu	–
18KDD	Dojazdowa	Bez nazwy	10	–
19KDD	Dojazdowa	Olchowa	10	–
20KDD	Dojazdowa	Bez nazwy	10	–
21KDD	Dojazdowa	Projektowana	10	Zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu. Pas zieleni o szer. 3m i chodnik po północnej stronie jezdni. Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego.
22KDD	Dojazdowa	Projektowana	10	–
23KDD	Dojazdowa	Ogrodowa	Zmienna, 9,5-15 zgodnie z rysunkiem planu	–
24KDD	Dojazdowa	Krótka	Zmienna, 9-10 zgodnie z rysunkiem planu	Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
25KDD	Dojazdowa	Osiedlowa	12	–
26KDD	Dojazdowa	Bażancia	12	–
27KDPJ	Pieszno-jezdna	Uroczą	Zmienna, 9-21 zgodnie z rysunkiem planu	Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
28KDPJ	Pieszno-jezdna	Projektowana	Zmienna 9-15 zgodnie z rysunkiem planu	Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
29KDD	Dojazdowa	Projektowana	Zmienna 12-29 zgodnie z rysunkiem planu	–
30KDD	Dojazdowa	Feniksa	10	–
31KDD	Dojazdowa	Sasanki	10	–
32KDD	Dojazdowa	Prymulki	10-12	–
33KDD	Dojazdowa	Projektowana	Zmienna, 8-10 zgodnie z rysunkiem planu	Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
34KDD	Dojazdowa	Komety	Zmienna, 9-10 zgodnie z rysunkiem planu	Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
35KDD	Dojazdowa	Księżycowa	12	Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego

36KDD	Dojazdowa	Słoneczny Sad	Zmienna, 10-12,5 zgodnie z rysunkiem planu	Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
37KDD	Dojazdowa	Projektowana	Zmienna 8-14 zgodnie z rysunkiem planu	Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
38KDPJ	Pieszo-jezdna	Pastelowa	Zmienna, 6-9 zgodnie z rysunkiem planu	Jednoprzestrzenna, zagospodarowana jako ciąg pieszo-jezdny Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
39KDPJ	Pieszo-jezdna	Księżycowa	Zmienna, 5-9 zgodnie z rysunkiem planu	Jednoprzestrzenna, zagospodarowana jako ciąg pieszo-jezdny Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
40KDPJ	Pieszo-jezdna	Projektowana	6-6,5 zgodnie z rysunkiem planu	Jednoprzestrzenna, zagospodarowana jako ciąg pieszo-jezdny. Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
41KDPJ	Pieszo-jezdna	Pachnącego Groszku/Oliwkowa	Zmienna, 6-9 zgodnie z rysunkiem planu	Jednoprzestrzenna, zagospodarowana jako ciąg pieszo-jezdny. Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
42KDPJ	Pieszo-jezdna	Projektowana	5	Jednoprzestrzenna, zagospodarowana jako ciąg pieszo-jezdny
43KDPJ	Pieszo-jezdna	Projektowana	Zmienna, 8,5-10 zgodnie z rysunkiem planu	Jednoprzestrzenna, zagospodarowana jako ciąg pieszo-jezdny Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
44KDPJ	Pieszo-jezdna	Mirabelki	6	Jednoprzestrzenna, zagospodarowana jako ciąg pieszo-jezdny
45KDPJ	Pieszo-jezdna	Grzybowa	8	Jednoprzestrzenna, zagospodarowana jako ciąg pieszo-jezdny
46KDPJ	Pieszo-jezdna	Projektowana	Zmienna, 8-15 zgodnie z rysunkiem planu	Jednoprzestrzenna, zagospodarowana jako ciąg pieszo-jezdny. Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
47KDPJ	Pieszo-jezdna	Projektowana	Zmienna, 8-22,8 zgodnie z rysunkiem planu	Jednoprzestrzenna, zagospodarowana jako ciąg pieszo-jezdny. Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
48KDPJ	Pieszo-jezdna	Projektowana	Zmienna, 8-19 zgodnie z rysunkiem planu	Jednoprzestrzenna, zagospodarowana jako ciąg pieszo-jezdny. Droga objęta uspokojeniem ruchu drogowego
49KDPR	Pieszo-rowerowa	Projektowana	4,5	–
50KDPR	Pieszo-rowerowa	Projektowana	4,5	–

51KDPR	Pieszorowerowa	Projektowana	4,5	–
52KDPR	Pieszorowerowa	Projektowana	4,5	–
53KDPR	Pieszorowerowa	Projektowana	Zmienna, 3-5 zgodnie z rysunkiem planu	–
54KDPR	Pieszorowerowa	Projektowana	Zmienna, 3-6 zgodnie z rysunkiem planu	–
55KDPR	Pieszorowerowa	Projektowana	Zmienna, 3-7,5 zgodnie z rysunkiem planu	–
56KDPR	Pieszorowerowa	Projektowana	Zmienna, 3-5,5 zgodnie z rysunkiem planu	–
57KDPR	Pieszorowerowa	Projektowana	6	–
58KDPR	Pieszorowerowa	Projektowana	5	–
59KDPR	Pieszorowerowa	Projektowana	5	–
1Pt	Parking terenowy	Projektowany		Obsadzenie żywopłotem od strony działek sąsiednich
1KPP	Plac	Projektowany		Zagospodarowanie dla ruchu pieszego, z wprowadzeniem elementów detalu urbanistycznego

**Rozdział 3.
Ustalenia końcowe**

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Piotr Obłoz



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 21 lutego 2018 r.

WNP-I.4131.19.2018.JF

Rada Miejska w Piasecznie
ul. Kościuszki 5
05 – 500 Piaseczno

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 1285/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z 17 stycznia 2018 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część I”, w zakresie ustaleń:

- § 11 pkt 3 lit. d uchwały, w zakresie sformułowania: „(...), 28KDPJ (...)”;
- § 31 uchwały, w części tabelarycznego zestawienia dotyczącego terenu oznaczonego symbolem 28KDPJ;
- części graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 28KDD;
- części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1Pt, 4KDL, 10KDL, 21KDD, 29KDD, 48KDPJ i 57KDPR.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 17 stycznia 2018 r. Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 1285/XLIII/2018 „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część I”.

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

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień 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.

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

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

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

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.

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

Jak wynika z ustaleń § 31 uchwały, w formie tabelarycznego zestawienia, *Wprowadza się następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej i pieszej*, m.in. symbol terenu – **28KDPJ**, *klasa funkcjonalno-techniczna drogi – pieszo – jezdna*, szerokość w liniach rozgraniczających [m] – *zmienna 9-15 zgodnie z rysunkiem planu*. Fakt istnienia powyższej jednostki terenowej wynika również z ustaleń zawartych w § 11 pkt 3 lit. d uchwały. Tymczasem na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały (arkusz B), **brak jest jednostki terenowej oznaczonej symbolem 28KDPJ**. Z kolei na rysunku planu miejscowego istnieje teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 28KDD, który z kolei nie został uwzględniony w ustaleniach § 31 uchwały, w ramach których określone zostały parametry dla dróg, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. i § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Ponadto, jak wynika z ustaleń § 31 uchwały, w formie tabelarycznego zestawienia, dla terenu oznaczonego symbolem:

- **4KDL**, szerokość w liniach rozgraniczających [m] – 15m;
- **10KDL**, szerokość w liniach rozgraniczających [m] – 12m;
- **21KDD**, szerokość w liniach rozgraniczających [m] – 10m;
- **29KDD**, szerokość w liniach rozgraniczających [m] – zmienna, 12 – 29m zgodnie z rysunkiem planu;

- **48KPJ**, szerokość w liniach rozgraniczających [m] – zmienna, 8 – 19m zgodnie z rysunkiem planu;
 - **57KDPR**, szerokość w liniach rozgraniczających [m] – 6m,
- podczas, gdy na rysunku planu miejscowego nie wyznaczono linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pomiędzy:
- drogą klasy lokalnej, oznaczoną symbolem **4KDL** a drogą klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem **21KDD**;
 - drogą klasy lokalnej, oznaczoną symbolem **10KDL** a ciągiem pieszo – jezdny, oznaczonym symbolem **48KDPJ**;
 - drogą klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem **29KDD** a drogą pieszo – rowerową, oznaczoną symbolem **57KDPR**.

Brak określenia linii rozgraniczających ww. tereny, skutkuje tym samym niemożnością zastosowania tej części planu w praktyce, z uwagi na brak rozdzielenia ww. jednostek terenowych względem siebie.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, że „*Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego*”.

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o p.z.p. wynika, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

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

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12, w którym Sąd stwierdził, iż „(...) zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie "projekt planu miejscowego"; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)”;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 września 2013 r., sygn. akt II OSK 1377/13, w brzmieniu: „*W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.) obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne, co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.*”;

- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11, w brzmieniu: „Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.” (publ. LEX 1080455);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym „Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem "ustaleń planu" należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej.” (publ. LEX 1070339);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: „Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprawdzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu.”;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 „Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis.” (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: „W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczerbowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu.”;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: „W tym zakresie należy pamiętać, że plan

miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.”:

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: „Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzonego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, <https://orzeczenia.nsa.gov.pl>).”.

Ze stanowiska judykatury, w tym m.in. z przytoczonych orzeczeń wynika, że zarówno z przepisów ustawy o p.z.p., jak i poprzednio obowiązującej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), rysunek planu miejscowego obowiązywał tylko w takim zakresie, w jakim został on opisany w części tekstowej.

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

- Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX*,

Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 153 teza 2. do art. 15: „Projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną. Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej związanych z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu, ściślej - w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.”;

- Zygmunt Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz*, Warszawa 2013, Wydawnictwo C.H. Beck, str. 157 teza 2. do art. 15 „Projekt planu miejscowego a zatem przyszły plan miejscowy, musi zawierać część tekstową i graficzną. (...) Zgodnie z przepisami Proj.PlanZagR projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i projekt rysunku planu miejscowego. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekstu planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.”.

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

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny, zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym przypadku brak powiązania tekstu planu z rysunkiem, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności części uchwały.

Ponadto, zgodnie z brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”. Konkretyzację wyżej przytoczonego przepisu odnaleźć możemy w ustaleniach § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, iż: „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu”.

Tymczasem, dla terenu oznaczonego symbolem **1Pt**, dla którego zgodnie z ustaleniem § 31 uchwały, w formie tabelarycznego zestawienia, **klasa funkcjonalno-techniczna drogi – parking terenowy, zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego – obsadzenie żywopłotem od strony działek sąsiednich, poza określeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu miejscowego (arkusz B), nie określono w planie żadnych wymaganych parametrów i wskaźników**, co uzasadnia zarzut naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w związku z § 4 pkt 6 przywołanego powyżej rozporządzenia i tym samym skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały, w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem **1Pt**.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie

trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny, zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

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

- art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie konieczności powiązania części tekstowej planu z jego częścią graficzną;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie określenia wymaganych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

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

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

W przedmiotowej sprawie, jako nieistotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, organ nadzoru uznał błędne odesłanie w ustaleniach § 17 pkt 4 lit. a oraz § 18 pkt 4 lit. a uchwały, do nieistniejącego § 10 **ust. 2** tej uchwały, zamiast odesłania do § 10 **pkt 2** uchwały.

Wziąwszy wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 1285/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z 17 stycznia 2018 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część I”, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

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

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Szipiera

