

**UCHWAŁA Nr XLIV/420/10  
RADY MIASTA ZIELONKA  
z dnia 22.02.2010r.**

W sprawie uchwalenia

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CENTRUM MIASTA ZIELONKA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XX/179/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 kwietnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Zielonka, Rada Miasta Zielonka po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka przyjętego uchwałą Nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008r., uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Zielonka, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru planu, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będący jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Wskazuje się granicę terenów zamkniętych w rozumieniu przepisów odrębnych, których nie obejmuje się ustaleniami planu.

§ 2

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska i przyrody;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 7) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 8) zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
  - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
  - 11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych oraz granic terenów górniczych.

### § 3

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których określono warunki ich dopuszczenia;
- 4) **budynku mieszkalnym jednorodzinnym** - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego;
- 5) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę lub część działki ewidencyjnej, lub zespół działek ewidencyjnych, które mogą być objęte jedną, w tym etapową decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, itp.;
- 7) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 8) **obiekcie reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon lub symbol przestrzenny, którego funkcją jest prezentacja reklam;

- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzony, pokryty trwałą roślinnością lub użytkowany rolniczo;
- 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie inwestycji, do powierzchni tego terenu;
- 12) **powierzchni całkowitej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną na poziomie posadzki po zewnętrznym obrysie ścian budynku;
- 13) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia danego terenu, nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 15) **uciążliwym oddziaływaniu na środowisko** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne jak: hałas, wibracje, składowanie odpadów, emisja pyłów i gazów zanieczyszczających powietrze oraz odory, których występowanie utrudnia życie lub powoduje zagrożenie zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska;
- 16) **miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach;
- 17) **budynku w zabudowie bliźniaczej** - budynek, w którym jedna ze ścian zewnętrznych przylega do drugiego budynku o podobnych gabarytach, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie;
- 18) **budynku w zabudowie szeregowej** – budynek, w którym dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią i tylną elewację, w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej jedna ściana zewnętrzna przylega do sąsiedniego budynku, a pozostałe stanowią elewacje.

#### § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) strefa ochrony obszarów archeologicznych;
  - 6) szpalery drzew do zachowania;
  - 7) obszar przestrzeni publicznych;
  - 8) strefa ochrony wartości przyrodniczych;

- 9) strefa uciążliwości akustycznej od kolei;
  - 10) strefa uciążliwości akustycznej od drogi 1KD-G;
  - 11) obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków;
  - 12) przebieg ciągów pieszych;
  - 13) rejon orientacyjnej lokalizacji wlotu do planowanego tunelu;
  - 14) rejon orientacyjnej lokalizacji wlotu planowanego przejścia podziemnego;
  - 15) oś kompozycji przestrzennej;
  - 16) usługi w parterach;
  - 17) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki;
  - 18) pomniki, rzeźby, fontanny;
  - 19) dominanta przestrzenna;
  - 20) strefa lokalizacji obiektów rekreacji;
  - 21) symbole terenów określone odpowiednio numerem wyróżniającym je spośród innych terenów i literowym symbolem przeznaczenia.
2. Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny wynikający z przepisów odrębnych.
  3. Wymiary pokazane na rysunku planu należy traktować obligatoryjnie w przypadku nowych elementów zagospodarowania i nowych podziałów geodezyjnych, natomiast w przypadku wymiarów odnoszących się do istniejącego zagospodarowania i istniejących podziałów geodezyjnych można przyjmować odległości wynikające z rzeczywistych pomiarów.

## § 5

1. Ustala się przeznaczenie następujących terenów:
  - 1) tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolami przeznaczenia MN;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami przeznaczenia MW;
  - 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczone symbolami przeznaczenia U-M;
  - 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami przeznaczenia U;
  - 5) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolami przeznaczenia U-O;
  - 6) tereny zabudowy usług handlu oznaczone symbolami przeznaczenia U-H;
  - 7) tereny kultu religijnego oznaczone symbolami przeznaczenia U-K;
  - 8) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami przeznaczenia U-S;
  - 9) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami przeznaczenia ZP;
  - 10) tereny parkingów oznaczone symbolami przeznaczenia KS;
  - 11) tereny produkcji, składów i magazynów oznaczone symbolami przeznaczenia P;
  - 12) tereny infrastruktury kanalizacyjnej oznaczone symbolami przeznaczenia IT-K;
  - 13) tereny infrastruktury wodociągowej oznaczone symbolami przeznaczenia IT-W;
  - 14) tereny wód śródlądowych oznaczone symbolami przeznaczenia WS;
  - 15) tereny dróg klasy głównej oznaczone symbolami przeznaczenia KD-G;
  - 16) tereny dróg klasy zbiorczej oznaczone symbolami przeznaczenia KD-Z;
  - 17) tereny dróg klasy lokalnej oznaczone symbolami przeznaczenia KD-L;
  - 18) tereny dróg klasy dojazdowej oznaczone symbolami przeznaczenia KD-D;

- 19) tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami przeznaczenia CP;
  - 20) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDW.
2. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:
- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D;
  - 2) tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami przeznaczenia CP;
  - 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami przeznaczenia ZP;
  - 4) tereny usług oświaty oznaczone symbolem przeznaczenia U-O.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

#### **§ 6**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 13MN, 18MN, 28MN, 29MN, 38MN, 40MN, 41MN, 46MN, 47MN, 48MN, 50MN, 56MN, 57MN, 60MN, 62MN, 63MN, 64MN, 72MN, 74MN, 77MN, 79MN, 80MN, 81MN** ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub wolnostojące obiekty usługowe;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) na działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- c) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej,
- d) warunkiem lokalizacji usług w formie obiektów wolnostojących jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia zabudowy tymi obiektami nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji,
- e) warunkiem lokalizacji usług w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych w jednym budynku nie przekroczyła 50% powierzchni całkowitej budynku,
- f) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku do maksymalnej wysokości pierwszej kondygnacji budynku,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m,
- g) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji;

### 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30%,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
- d) ustala się na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem strefy ochrony wartości przyrodniczych:
  - zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
  - wprowadzenie roślinności zgodnej z siedliskiem,
  - dopuszczenie usuwania drzew jedynie w ramach zabiegów pielęgnacyjnych,
- e) w celu ochrony wskazanych na rysunku planu drzew jako pomniki przyrody, ustala się:
  - zakaz ich niszczenia i uszkodzania oraz umieszczania na nich tablic reklamowych,
  - nakaz ich bezwzględnego zachowania,
- f) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe,
- g) dla terenów przyległych do rzeki Długiej nakazuje się w ogrodzeniach realizację przejść ekologicznych w formie:
  - otworów o średnicy min. 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,
  - prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;

### 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się zachowanie i ochronę budynków wpisanych do ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:
  - nakazuje się ochronę ich brył, detalu i oryginalnej kolorystyki,
  - prowadzenie robót budowlanych, konserwatorskich czy restauratorskich wymaga uzyskania uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

### 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,95,
- c) wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 12m, ale nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- d) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 12 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,

- e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 5 m,
- f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,
- g) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:
  - 1 miejsce na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej ponad 60 m<sup>2</sup>,
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - 3 miejsca na 10 zatrudnionych dla szkół i przedszkoli,
  - 2 miejsca na gabinet z zakresu usług zdrowia,

przy czym dopuszcza się odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej ilość lokali mieszkalnych lub zwiększającej powierzchnię lokalu użytkowego ww. wskaźniki należy stosować do nowych lokali i nowej powierzchni użytkowej,

- h) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- i) dopuszcza się zachowanie i stosowanie istniejących spadków dachu oraz rodzaju pokrycia, w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku bez nadbudowy,
- j) dopuszcza się na obiektach gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe,
- k) do pokrycia dachów spadzistych (od 25°) należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub odcieniach szarości,
- l) do wykończenia elewacji należy stosować tynki w kolorze białym, kremowym lub jasnopopielatym, dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły lub drewna, obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy (również falistej i trapezowej);

#### **6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 500 m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości frontu działki - 16 m dla budynku w zabudowie bliźniaczej, 18 m dla budynku wolnostojącego,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

**7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
- b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych, z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
- c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.8 m od poziomu terenu, co najmniej 50% powierzchni musi być ażurowa w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia, przy czym zasada ta nie dotyczy terenów grodzonych od strony kolei,
- d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- e) w strefie uciążliwości akustycznej od kolei:
  - zaleca się wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz terenu w urzędzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas,
  - zakazuje się lokalizacji domów opieki społecznej, budynków oświaty i wychowania,
- f) budynki noworealizowane oraz budynki rozbudowywane oznaczone na rysunku planu symbolem usług w parterach, muszą spełniać następujące warunki:
  - powierzchnia użytkowa lokali usługowych zlokalizowanych na parterze tych budynków musi stanowić co najmniej 30% powierzchni użytkowej parteru,
  - w elewacjach tych budynków od strony ulicy parter musi wyróżniać się od innych kondygnacji większą ilością przeszkleń,
  - wejścia do noworealizowanych lokali usługowych w tych budynkach muszą znajdować się od strony ulicy i muszą być dostępne dla niepełnosprawnych, zaleca się lokalizację wejść do lokali usługowych w poziomie chodnika.

**§ 7**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **54MN, 65MN** ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub wolnostojące obiekty usługowe;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) na działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- c) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej,
- d) warunkiem lokalizacji usług w formie obiektów wolnostojących jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia zabudowy tymi obiektami nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji,

- e) warunkiem lokalizacji usług w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych w jednym budynku nie przekroczyła 50% powierzchni całkowitej budynku,
- f) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m,
- g) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji;

### 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 50%,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
- d) ustala się na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem strefy ochrony wartości przyrodniczych:
  - zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
  - wprowadzenie roślinności zgodnej z siedliskiem,
  - dopuszczenie usuwania drzew jedynie w ramach zabiegów pielęgnacyjnych,
- e) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe,
- f) nakazuje się w ogrodzeniach realizację przejść ekologicznych w formie:
  - otworów o średnicy min. 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,
  - prześwitów o szerokości 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,85,
- c) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 12 m, ale nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- d) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 12 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,

- e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 5 m,
- f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,
- g) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:
  - 1 miejsce na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej ponad 60 m<sup>2</sup>,
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - 3 miejsca na 10 zatrudnionych dla szkół i przedszkoli,
  - 2 miejsca na gabinet z zakresu usług zdrowia,przy czym dopuszcza się odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej ilość lokali mieszkalnych lub zwiększającej powierzchnię lokalu użytkowego ww. wskaźniki należy stosować do nowych lokali i nowej powierzchni użytkowej,
- h) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- i) dopuszcza się zachowanie i stosowanie istniejących spadków dachu oraz rodzaju pokrycia, w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku bez nadbudowy,
- j) dopuszcza się na obiektach gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe,
- k) do pokrycia dachów spadzistych (od 25°) należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub odcieniach szarości,
- l) do wykończenia elewacji należy stosować tynki w kolorze białym, kremowym lub jasnopopielatym, dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły lub drewna, obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy (również falistej i trapezowej);

#### 5) **szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni:
    - 1500 m<sup>2</sup> dla części działki ew. nr 73 z obr. 5-40-02 położonej na terenie 65MN,
    - 2000 m<sup>2</sup> dla pozostałych działek,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
- b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych, z możliwością wycofania ich w głąb terenu,
- c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.8 m od poziomu terenu, co najmniej 50% powierzchni musi być ażurowa w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia, przy czym zasada ta nie dotyczy terenów grodzonych od terenów kolei,
- d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek.

**§ 8**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **14MN, 21MN** ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: usługi wbudowane w budynki mieszkalne;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy w formie zabudowy szeregowej,
- b) na działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- c) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- d) warunkiem lokalizacji usług w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych w jednym budynku nie przekroczyła 30% powierzchni całkowitej budynku,
- e) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynków do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m,
- f) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji;

**3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 25%,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
- d) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

#### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,1,
- c) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 12 m, ale nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne (z dopuszczeniem dla budynków istniejących dodatkowej kondygnacji w poddaszu użytkowym),
- d) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 12 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,
- e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,
- f) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:
  - 1 miejsce na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej ponad 60 m<sup>2</sup>,
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - 3 miejsca na 10 zatrudnionych dla szkół i przedszkoli,
  - 2 miejsca na gabinet z zakresu usług zdrowia,przy czym dopuszcza się odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej ilość lokali mieszkalnych lub zwiększającej powierzchnię lokalu użytkowego ww. wskaźniki należy stosować do nowych lokali i nowej powierzchni użytkowej,
- g) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- h) dopuszcza się zachowanie i stosowanie istniejących spadków dachu oraz rodzaju pokrycia, w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku bez nadbudowy,
- i) do pokrycia dachów należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub odcieniach szarości,
- j) do wykończenia elewacji należy stosować tynki w kolorze białym, kremowym lub jasnopopielatym, dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły lub drewna, obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy (również falistej i trapezowej);

#### 5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 150 m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości frontu działki - 6 m,

- kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
  - b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
  - c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.8 m od poziomu terenu, co najmniej 50% powierzchni musi być ażurowa w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia,
  - d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek.

## § 9

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **25U-O, 58U-O** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu:** usługi oświaty z funkcjami towarzyszącymi funkcji podstawowej z zakresu rekreacji, sportu i gastronomii,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy związanej z usługami oświaty oraz funkcjami towarzyszącymi w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
  - c) zakazuje się umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki,
  - d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30% powierzchni terenu,
  - b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
  - c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży”,
  - d) ustala się na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem strefy ochrony wartości przyrodniczych:
    - zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
    - wprowadzenie roślinności zgodnej z siedliskiem,
    - dopuszczenie usuwania drzew jedynie w ramach zabiegów pielęgnacyjnych,

- e) na terenach leżących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują obostrzenia wynikające z przepisów odrębnych,
- f) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe,
- g) dla terenów przyległych do ściany lasu nakazuje się w ogrodzeniach realizację przejść ekologicznych w formie:
  - otworów o średnicy min. 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,
  - prześwitów o szerokości 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,1,
- c) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 16 m, ale nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne,
- d) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 5 m,
- e) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości minimum:
  - 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - 35 miejsc na 100 użytkowników obiektów sportowych mogących równocześnie przebywać na tym obiekcie,
  - 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 przy czym dopuszcza się odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ich powierzchni usług; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej powierzchnię usług ww. wskaźniki należy stosować do nowej powierzchni użytkowej,
- f) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować odpowiednio do funkcji budynku,
- g) dopuszcza się zachowanie i stosowanie istniejących spadków dachu oraz rodzaju pokrycia, w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku bez nadbudowy,
- h) do wykończenia elewacji obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”;

**5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 25000 m<sup>2</sup>,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
- b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych, z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
- c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.8 m od poziomu terenu, co najmniej 50% powierzchni musi być ażurowa w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia, przy czym zasady te nie dotyczą ogrodzenia boisk sportowych,
- d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek - w ogrodzeniu należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków,
- e) w strefie uciążliwości akustycznej od kolei zaleca się wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz terenu w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas.

**§ 10**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11U, 39U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U** ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe:
  - na terenach 11U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U zabudowa usługowa,
  - na terenie 39U zabudowa usługowa z zakresu kultury, sportu i rekreacji;
- b) uzupełniające:
  - na terenach 11U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U funkcja mieszkaniowa wbudowana w budynek usługowy;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) na terenach 11U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkalnej w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) na terenie 39U nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,
- c) na terenie 39U zakazuje się funkcji mieszkaniowej,
- d) na terenach 11U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru,
- e) na terenach 11U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U warunkiem lokalizacji funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek usługowy jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w jednym budynku nie przekroczyła 30% powierzchni całkowitej budynku,
- f) na terenach 76U, 78U, 87U i 88U dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- g) na terenach 11U, 39U i 59U zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

- h) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku do maksymalnej wysokości pierwszej kondygnacji budynku,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m,
- i) na terenie 39U zakazuje się umieszczania tablic i obiektów reklamowych,
- j) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji,
- k) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych związanych z funkcją terenu na sąsiadujących terenach komunikacji;

**3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20% powierzchni terenu,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”,
- d) w celu ochrony, wskazanego na rysunku planu drzewa jako pomnik przyrody ustala się:
- zakaz jego niszczenia i uszkodzenia oraz umieszczania na nich tablic reklamowych,
  - nakaz jego bezwzględnego zachowania,
- e) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy:
- 2,0 dla terenów 11U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U,
  - 1,0 dla terenu 39U;
- c) na terenach 11U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 16 m, ale nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne,
- d) na terenie 39U wysokość budynku usługowego nie może przekraczać 9 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne,
- e) w przypadku realizacji usług z zakresu sportu dopuszcza się przyjęcie większej wysokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 16 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,
- g) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 5 m,

- h) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni inwestycji,
- i) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- j) do pokrycia dachów spadzistych (od 25°) należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub odcieniach szarości,
- k) do wykończenia elewacji obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy (również falistej i trapezowej),
- l) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:
- 1 miejsce na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej ponad 60 m<sup>2</sup>,
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - 3 miejsca na 10 zatrudnionych dla szkół i przedszkoli,
  - 2 miejsca na gabinet z zakresu usług zdrowia,
  - 35 miejsc na 100 łóżek dla usług hotelarskich,
  - 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla banków lecz nie mniej niż 10 miejsc dla klientów,
  - 2, 5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów administracyjnych,
- przy czym dopuszcza się odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej ilość lokali mieszkalnych lub zwiększającej powierzchnię lokalu użytkowego ww. wskaźniki należy stosować do nowych lokali i nowej powierzchni użytkowej,
- m) dla terenu 39U nie ustala się wskaźników parkingowych,
- n) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 39U poprzez teren oznaczony symbolem 37ZP;

#### 5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) na terenach 11U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni - 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
- b) na terenie 39U dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni - 2000 m<sup>2</sup>,
- c) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
- b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
- c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.8 m od poziomu terenu, co najmniej 50% powierzchni musi być ażurowa w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia, przy czym zasada ta nie dotyczy terenów grodzonych od strony kolei,
- d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- e) w strefie uciążliwości akustycznej od kolei:
  - zaleca się wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz terenu w urzędzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas,
  - zakazuje się lokalizacji domów opieki społecznej, budynków oświaty i wychowania.

**§ 11**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **19U, 26U, 34U, 36U, 45U, 83U, 84U** ustala się:

**1) przeznaczenie podstawowe terenu:** zabudowa usługowa;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- d) teren działki nr 31 obr. 5-00-01, na której zlokalizowany jest komisariat policji, położony w obszarze 19U ustala się jako niezbędny na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, na którym warunki zagospodarowania mogą być inne niż określone w planie, o ile wynika to z przepisów odrębnych,
- e) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 3 m<sup>2</sup> dla terenów położonych w obszarze przestrzeni publicznych,
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup> dla terenów położonych poza obszarem przestrzeni publicznych,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku do maksymalnej wysokości pierwszej kondygnacji budynku,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m;
- f) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji,
- g) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych związanych z funkcją terenu na sąsiadujących terenach komunikacji;

### 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach **19U, 34U, 36U, 45U, 83U, 84U** nie może być niższy niż 20% powierzchni terenu; na terenie **26U** dopuszcza się 0%,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”,
- d) w celu ochrony, wskazanych na rysunku planu drzew jako pomniki przyrody ustala się:
  - zakaz ich niszczenia i uszkodzania oraz umieszczania na nich tablic reklamowych,
  - nakaz ich bezwzględnego zachowania,
- e) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

### 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się zachowanie i ochronę budynków wpisanych do ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:
  - nakazuje się ochronę ich brył, detalu i oryginalnej kolorystyki,
  - prowadzenie robót budowlanych, konserwatorskich czy restauratorskich wymaga uzyskania uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

### 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
- c) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 16 m, ale nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne,
- d) w przypadku budynków istniejących:
  - których wysokość przekracza 16 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,
  - jeśli są to budynki mieszkalne lub zawierające część mieszkalną dopuszcza się ich remont, przebudowę lub rozbudowę pod warunkiem, że nie będzie to powodować zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkalnej w tych obiektach;
- e) w przypadku realizacji usług z zakresu sportu dopuszcza się przyjęcie większej wysokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 5 m,
- g) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,

h) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:

- 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
- 3 miejsca na 10 zatrudnionych dla szkół i przedszkoli,
- 2 miejsca na gabinet z zakresu usług zdrowia,
- 35 miejsc na 100 łóżek dla usług hotelarskich,
- 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla banków, lecz nie mniej niż 10 miejsc dla klientów,
- 2, 5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów administracyjnych,

przy czym dopuszcza się odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali i powierzchni usług; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej powierzchnię lokalu użytkowego ww. wskaźniki należy stosować do nowych lokali i nowej powierzchni użytkowej,

- i) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- j) do pokrycia dachów spadzistych (od 25°) należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub odcieniach szarości,
- k) do wykończenia elewacji obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy (również falistej i trapezowej);

**6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni - 500 m<sup>2</sup>,
- minimalnej szerokości frontu działki - 16 m,
- kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°;

b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

**7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,

b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,

c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.8 m od poziomu terenu, co najmniej 50% powierzchni musi być ażurowa w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia, przy czym zasada ta nie dotyczy terenów grodzonych od strony kolei oraz drogi 1KD-G,

d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,

- e) ustala się na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem obszaru przestrzeni publicznych:
- obowiązek tworzenia miejsc umożliwiających skupianie użytkowników przestrzeni publicznej,
  - obowiązek wprowadzenia elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i kołowego,
  - obowiązek stosowania w zagospodarowaniu terenu systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca,
- f) w strefie uciążliwości akustycznej od kolei:
- zaleca się wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz terenu w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas,
  - zakazuje się lokalizacji domów opieki społecznej, budynków oświaty i wychowania,
- g) w strefie uciążliwości akustycznej od drogi 1KD-G:
- zaleca się wyposażenie budynków oraz terenu w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas,
  - zakazuje się lokalizacji domów opieki społecznej, obiektów oświaty i wychowania.

## § 12

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16U** ustala się:

### 1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: plac miejski z zabudową usługową z zakresu administracji, kultury, wystawiennictwa, obsługi konferencji,
- b) uzupełniające: zielen parkowa urządzona, miejsca organizacji imprez masowych, wystaw plenerowych i wypoczynku w otoczeniu zieleni oraz zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, bankowości, zdrowia i turystyki;

### 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,
- b) zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- c) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- d) dopuszcza się urządzenie sezonowych ogródków gastronomicznych,
- e) zakazuje się lokalizowania nowych wolnostojących stacji transformatorowych,
- f) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - zastosowania elementów nie przekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji o łącznej powierzchni nie przekraczającej 3m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,
  - miejsca na reklamy na elewacjach budynków muszą być elementem opracowanym w projekcie architektoniczno – budowlanym,
- g) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji,
- h) dopuszcza się realizację parkingów w kondygnacjach podziemnych;

### 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20% powierzchni terenu,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”,
- d) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
- c) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m, ale nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,
- e) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - 2 miejsca na gabinet z zakresu usług zdrowia,
  - 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla banków lecz nie mniej niż 10 miejsc dla klientów,
  - 2, 5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów administracyjnych,
- f) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne wielospadowe lub jednospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- g) do pokrycia dachów spadzistych (od 25°) należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub odcieniach szarości,
- h) do wykończenia elewacji obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy (również falistej i trapezowej),
- i) w rejonie oznaczonym na rysunku planu symbolem „dominanty przestrzennej” budynki muszą wyróżniać się w stosunku do pozostałej zabudowy gabarytami albo funkcją celu publicznego, albo wybitną jakością architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności lub monumentalności,

- j) budynki noworealizowane muszą spełniać następujące warunki:
  - w elewacjach tych budynków parter musi wyróżniać się od innych kondygnacji większą ilością przeszkleń,
  - wejścia do noworealizowanych lokali usługowych w tych budynkach muszą być dostępne dla niepełnosprawnych, zaleca się lokalizację wejść w poziomie chodnika,
- k) nakazuje się, żeby projekt zagospodarowania terenu inwestycji uwzględniał lokalizację pomnika, rzeźby lub fontanny wskazaną orientacyjnie na rysunku planu oraz zawierał projekt architektury zieleni,
- l) nakazuje się dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem „powierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki”, obowiązek opracowania w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji projektów posadzki i małej architektury,
- m) nakazuje się realizację w ramach terenu ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg oznaczony jest na rysunku planu,
- n) dopuszcza się zachowanie istniejącego parkingu do czasu realizacji docelowej inwestycji;

**5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych oraz możliwość łączenia działek sąsiednich, przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 6000 m<sup>2</sup>,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** ustala się na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem obszaru przestrzeni publicznych:

- a) obowiązek tworzenia miejsc umożliwiających skupianie użytkowników przestrzeni publicznej,
- b) obowiązek wprowadzenia elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i kołowego,
- c) obowiązek stosowania w zagospodarowaniu terenu systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca,
- d) zakaz lokalizowania ogrodzeń, z wyjątkiem demontowalnych ogrodzeń ogródków kawiarnianych.

§ 13

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U-M, 4U-M, 10U-M, 15U-M, 22U-M, 31U-M, 32U-M, 42U-M, 43U-M, 44U-M, 51U-M, 52U-M, 53U-M, 73U-M, 82U-M** ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa w formie budynków jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub uzupełniających pierzeję,

- b) na działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- c) warunkiem lokalizacji funkcji mieszkaniowej w formie lokali wbudowanych w budynek usługowy jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w jednym budynku nie przekroczyła:
  - 75% powierzchni całkowitej budynku dla terenu 53U-M,
  - 50% powierzchni całkowitej budynku dla terenów pozostałych,
- d) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- e) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 3 m<sup>2</sup> dla terenów położonych w obszarze przestrzeni publicznych,
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup> dla terenów położonych poza obszarem przestrzeni publicznych,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku do maksymalnej wysokości pierwszej kondygnacji budynku,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m,
- f) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji;

### **3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20%,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”,
- d) w celu ochrony, wskazanego na rysunku planu drzewa jako pomnik przyrody ustala się:
  - zakaz jego niszczenia i uszkodzenia oraz umieszczania na nim tablic reklamowych,
  - nakaz jego bezwzględnego zachowania,
- e) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

### **4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) ustala się zachowanie i ochronę budynków wpisanych do ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:
  - nakazuje się ochronę ich brył, detalu i oryginalnej kolorystyki,
  - prowadzenie robót budowlanych, konserwatorskich czy restauratorskich wymaga uzyskania uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

### **5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,

- c) wysokość budynków usługowych i mieszkaniowych nie może przekraczać 16m, ale nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- d) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 16 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,
- e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 5 m,
- f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,
- g) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:
  - 1 miejsce na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej ponad 60 m<sup>2</sup>,
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - 3 miejsca na 10 zatrudnionych dla szkół i przedszkoli,
  - 2 miejsca na gabinet z zakresu usług zdrowia,
  - 35 miejsc na 100 łóżek dla usług hotelarskich,
  - 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla banków lecz nie mniej niż 10 miejsc dla klientów,

przy czym dopuszcza się odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej ilość lokali mieszkalnych lub zwiększającej powierzchnię lokalu użytkowego ww. wskaźniki należy stosować do nowych lokali i nowej powierzchni użytkowej,

- h) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- i) dopuszcza się zachowanie i stosowanie istniejących spadków dachu oraz rodzaju pokrycia, w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku bez nadbudowy,
- j) dopuszcza się na obiektach gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe,
- k) do pokrycia dachów spadzistych (od 25°) należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub odcieniach szarości,
- l) do wykończenia elewacji należy stosować tynki w kolorze białym, kremowym lub jasnopopielatym, dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły lub drewna, obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy (również falistej i trapezowej);

#### 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 500 m<sup>2</sup>,

- minimalnej szerokości frontu działki - 16 m dla budynku w zabudowie bliźniaczej, 18 m dla budynku wolnostojącego,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
- b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
  - b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
  - c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.8 m od poziomu terenu, co najmniej 50% powierzchni musi być ażurowa w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia, przy czym zasada ta nie dotyczy terenów grodzonych od strony kolei oraz drogi 1KD-G,
  - d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - e) w strefie uciążliwości akustycznej od kolei:
    - zaleca się wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz terenu w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas,
    - zakazuje się lokalizacji domów opieki społecznej, budynków oświaty i wychowania,
  - f) w strefie uciążliwości akustycznej od drogi 1KD-G:
    - zaleca się wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz terenu w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas,
    - zakazuje się lokalizacji domów opieki społecznej, budynków oświaty i wychowania,
  - g) budynki noworealizowane oraz budynki rozbudowywane oznaczone na rysunku planu symbolem usług w parterach, muszą spełniać następujące warunki:
    - powierzchnia użytkowa lokali usługowych zlokalizowanych na parterze tych budynków musi stanowić co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru,
    - w elewacjach tych budynków od strony ulicy lub przestrzeni publicznych parter musi wyróżniać się od innych kondygnacji większą ilością przeszkleń,
    - wejścia do noworealizowanych lokali usługowych w tych budynkach muszą znajdować się od strony ulicy lub przestrzeni publicznych i muszą być dostępne dla niepełnosprawnych, zaleca się lokalizację wejść do lokali usługowych w poziomie chodnika,

h) w obszarze przestrzeni publicznych:

- ustala się obowiązek tworzenia miejsc umożliwiających skupianie użytkowników przestrzeni publicznej,
- ustala się obowiązek wprowadzenia elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i kołowego,
- ustala się obowiązek stosowania w zagospodarowaniu terenu systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca,
- zakazuje się lokalizowania ogrodzeń, z wyjątkiem demontowalnych ogrodzeń ogródków kawiarnianych,
- dopuszcza się urządzenie sezonowych ogródków gastronomicznych.

## § 14

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **49U-M** ustala się:

### 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie budynków wolnostojących lub w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe;

### 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,
- b) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku do maksymalnej wysokości pierwszej kondygnacji budynku,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m,
- d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji;

### 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20%,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”,
- d) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,

- c) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m, ale nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- d) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 15 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,
- e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 5 m,
- f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,
- g) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:
  - 1 miejsce na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej ponad 60 m<sup>2</sup>,
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - 3 miejsca na 10 zatrudnionych dla szkół i przedszkoli,
  - 2 miejsca na gabinet z zakresu usług zdrowia,
  - 35 miejsc na 100 łóżek dla usług hotelarskich,
  - 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla banków lecz nie mniej niż 10 miejsc dla klientów,

przy czym dopuszcza się odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej ilość lokali mieszkalnych lub zwiększającej powierzchnię lokalu użytkowego ww. wskaźniki należy stosować do nowych lokali i nowej powierzchni użytkowej,

- h) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- i) dopuszcza się zachowanie i stosowanie istniejących spadków dachu oraz rodzaju pokrycia, w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku bez nadbudowy,
- j) dopuszcza się na obiektach gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe,
- k) do pokrycia dachów spadzistych (od 25°) należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub odcieniach szarości,
- l) do wykończenia elewacji należy stosować tynki w kolorze białym, kremowym lub jasnopopielatym, dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły lub drewna, obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy (również falistej i trapezowej);

#### **5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- minimalnej powierzchni - 1000 m<sup>2</sup> dla usług,
- minimalnej szerokości frontu działki - 25 m,
- kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
- b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
- c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.8 m od poziomu terenu, co najmniej 50% powierzchni musi być ażurowa w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia,
- d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- e) budynki noworealizowane oraz budynki rozbudowywane oznaczone na rysunku planu symbolem usług w parterach, muszą spełniać następujące warunki:
  - powierzchnia użytkowa lokali usługowych zlokalizowanych na parterze tych budynków musi stanowić co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru,
  - w elewacjach tych budynków od strony ulicy parter musi wyróżniać się od innych kondygnacji większą ilością przeszkleń,
  - wejścia do noworealizowanych lokali usługowych w tych budynkach muszą znajdować się od strony ulicy i muszą być dostępne dla niepełnosprawnych, zaleca się lokalizację wejść do lokali usługowych w poziomie chodnika.

**§ 15**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru,
- c) warunkiem lokalizacji funkcji mieszkaniowej w formie lokali wbudowanych w budynek usługowy jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w jednym budynku nie przekroczyła 50% powierzchni całkowitej budynku,
- d) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

e) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:

- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
- umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynku,
- budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m,

f) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji;

### **3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 50%,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”,
- d) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

### **4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) ustala się zachowanie i ochronę budynków wpisanych do ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:
  - nakazuje się ochronę ich brył, detalu i oryginalnej kolorystyki,
  - prowadzenie robót budowlanych, konserwatorskich czy restauratorskich wymaga uzyskania uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

### **5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,95,
- c) wysokość budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych nie może przekraczać 12 m, ale nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- d) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 12 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,
- e) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
- f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,
- g) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:
  - 1 miejsce na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej ponad 60 m<sup>2</sup>,
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,

- 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
- 3 miejsca na 10 zatrudnionych dla szkół i przedszkoli,
- 2 miejsca na gabinet z zakresu usług zdrowia,
- 35 miejsc na 100 łóżek dla usług hotelarskich,

przy czym dopuszcza się odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej ilość lokali mieszkalnych lub zwiększającej powierzchnię lokalu użytkowego ww. wskaźniki należy stosować do nowych lokali i nowej powierzchni użytkowej,

- h) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- i) dopuszcza się zachowanie i stosowanie istniejących spadków dachu oraz rodzaju pokrycia, w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku bez nadbudowy,
- j) dopuszcza się na obiektach gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe,
- k) do pokrycia dachów spadzistych (od 25°) należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub odcieniach szarości,
- l) do wykończenia elewacji należy stosować tynki w kolorze białym, kremowym lub jasnopopielatym, dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły lub drewna, obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy (również falistej i trapezowej);

#### **6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 1500 m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości frontu działki - 25 m,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

#### **7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
- b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
- c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.8 m od poziomego terenu, co najmniej 50% powierzchni musi być ażurowa w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia,
- d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,

- e) ustala się zachowanie i uzupełnianie istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu symbolem szpalery drzew do zachowania,
- f) w celu ochrony ekspozycji zabytkowego kościoła jako dominanty przestrzennej (poprzez zachowanie widoku) – wskazano na rysunku planu oś kompozycji przestrzennej, którą obowiązkowo należy uwzględnić w projekcie zagospodarowania terenu.

## § 16

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **17MW, 20MW, 85MW, 86MW** ustala się:

### 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające: usługi wbudowane w budynki mieszkalne;

### 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących jedno- lub dwuklatkowych,
- b) na terenie 85MW zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej, z dopuszczeniem takiej zabudowy na terenach pozostałych,
- c) warunkiem lokalizacji usług w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych w jednym budynku nie przekroczyła 50% powierzchni całkowitej budynku,
- d) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynku,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m;

### 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20% powierzchni terenu,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
- d) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,
- c) wysokość budynków nie może przekraczać 16 m, ale nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- d) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 16 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,
- e) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 5 m,
- f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,
- g) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:
  - 1 miejsce na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup>,
  - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej ponad 60 m<sup>2</sup>,
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - 3 miejsca na 10 zatrudnionych dla szkół i przedszkoli,
  - 2 miejsca na gabinet z zakresu usług zdrowia,
- h) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- i) dopuszcza się zachowanie i stosowanie istniejących spadków dachu oraz rodzaju pokrycia, w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku bez nadbudowy,
- j) dopuszcza się na obiektach gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe,
- k) do pokrycia dachów spadzistych (od 25°) należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub odcieniach szarości,
- l) do wykończenia elewacji należy stosować tynki w kolorze białym, kremowym lub jasnopopielatym, dopuszcza się stosowanie okładzin z kamienia, cegły lub drewna, obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy (również falistej i trapezowej);

#### **5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości frontu działki - 25 m,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
- b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
- c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.8 m od poziomu terenu, co najmniej 50% powierzchni musi być ażurowa w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia, przy czym zasada ta nie dotyczy terenów grodzonych od strony kolei,
- d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- e) przy zagospodarowywaniu terenów mieszkaniowych obowiązuje urządzenie terenów zielonych wraz z placami zabaw dla dzieci,
- f) w strefie uciążliwości akustycznej od kolei:
  - zaleca się wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz terenu w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas,
  - zakazuje się lokalizacji domów opieki społecznej, budynków oświaty i wychowania,
- g) budynki noworealizowane oraz budynki rozbudowywane oznaczone na rysunku planu symbolem usług w parterach, muszą spełniać następujące warunki:
  - powierzchnia użytkowa lokali usługowych zlokalizowanych na parterze tych budynków musi stanowić co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru,
  - w elewacjach tych budynków od strony ulicy parter musi wyróżniać się od innych kondygnacji większą ilością przeszkleń,
  - wejścia do noworealizowanych lokali usługowych w tych budynkach muszą znajdować się od strony ulicy i muszą być dostępne dla niepełnosprawnych, zaleca się lokalizację wejść do lokali usługowych w poziomie chodnika.

**§ 17**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **9U-K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:** usługi kultu religijnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) nakazuje się zachowanie istniejącej zabudowy,
  - b) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30%,
  - b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,

- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczanego „pod zabudowę usługową”,
- d) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

**4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) ustala się zachowanie i ochronę budynku wpisanego do ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu:
  - nakazuje się ochronę jego bryły, detalu i oryginalnej kolorystyki,
  - prowadzenie robót budowlanych, konserwatorskich czy restauratorskich wymaga uzyskania uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,
  - nakazuje się podporządkowanie kompozycji zieleni wysokiej (szpalery), ekspozycji zabytkowego kościoła;

**5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

ustala się zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych działek;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
- b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
- c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.6 m od poziomu terenu, 80% powierzchni ażurowej w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia,
- d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- e) ustala się zachowanie i uzupełnianie istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu symbolem szpalery drzew do zachowania.

§ 18

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **35U-H** ustala się:

**1) przeznaczenie podstawowe terenu:** zabudowa usługowo-handlowa;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu pawilonów pod warunkiem ich modernizacji w układzie zorganizowanej formy budynków,
- b) dopuszcza się realizację nowoczesnej hali targowej z indywidualnymi stanowiskami handlowymi,
- c) nakazuje się realizację w ramach terenu ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg oznaczony jest na rysunku planu,
- d) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- e) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 3 m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku do maksymalnej wysokości pierwszej kondygnacji budynku,

- budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m,

f) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji;

### **3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 0%,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”,
- d) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

### **4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
- c) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 9 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- d) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 9 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,
- e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,
- f) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,przy czym dopuszcza się odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ich powierzchni użytkowej; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej powierzchnię użytkową, wskaźniki należy stosować do nowej powierzchni użytkowej,
- g) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne wielospadowe lub jednospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 35° (z wyłączeniem przekrycia pasażu);

### **5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 2500 m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości frontu działki - 40 m,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,

- b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się, aby ciągi piesze wskazane na rysunku planu połączone były przejściem między budynkami lub przejściem bramowym, lub pasażem,
- b) w obszarze przestrzeni publicznych:
- ustala się obowiązek tworzenia miejsc umożliwiających skupianie użytkowników przestrzeni publicznej,
  - ustala się obowiązek wprowadzenia elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i kołowego,
  - ustala się obowiązek stosowania w zagospodarowaniu terenu systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca,
  - zakazuje się lokalizowania ogrodzeń, z wyjątkiem demontowalnych ogrodzeń ogródków kawiarnianych,
  - dopuszcza się urządzenie sezonowych ogródków gastronomicznych.

**§ 19**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **71U-S** ustala się:

**1) przeznaczenie podstawowe terenu:** usługi rekreacyjno-sportowe;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących oraz terenowych obiektów sportowych,
- b) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
- zastosowania elementów nie przekraczających powierzchni  $1\text{m}^2$  umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji o łącznej powierzchni nie przekraczającej  $3\text{m}^2$  dla jednej nieruchomości,
  - miejsca na reklamy na elewacjach budynków muszą być elementem opracowanym w projekcie architektoniczno – budowlanym,
- d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji;

**3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 70% powierzchni terenu (do bilansu nie wlicza się nawierzchni terenowych obiektów sportowych),
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”,
- d) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- c) wysokość obiektów sportowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) wysokość obiektów służących obsłudze użytkowników obiektów sportowych nie może przekraczać 9 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,
- f) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług,
  - 35 miejsc na 100 użytkowników obiektów sportowych mogących równocześnie przebywać w tym obiekcie,
  - 3,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,przy czym dopuszcza odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających powierzchni usług; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej powierzchnię lokalu użytkowego ww. wskaźniki należy stosować do nowych lokali i nowej powierzchni użytkowej,
- g) dachy noworealizowanych i rozbudowywanych budynków należy kształtować jako symetryczne wielospadowe lub jednospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 35°,
- h) do wykończenia elewacji obowiązuje zakaz stosowania „siddingu”, blachy (również falistej i trapezowej);

**5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 2000 m<sup>2</sup>,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
- b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,

- c) maksymalna wysokość ogrodzeń wynikająca z przepisów odrębnych,
- d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek.

## § 20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **33ZP, 55ZP, 75ZP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu:** zieleni parkowa urządzona;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej,
  - b) zakazuje się umieszczania reklam,
  - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych, małej architektury (rzeźby, fontanny, ławki itp.),
  - d) dopuszcza się urządzenie ogródków jordanowskich;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 70% powierzchni terenu,
  - b) ustala się na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem strefy ochrony wartości przyrodniczych:
    - zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
    - wprowadzenie roślinności zgodnej z siedliskiem,
    - dopuszcza się usuwanie drzew jedynie w ramach zabiegów pielęgnacyjnych,
  - c) w celu ochrony, wskazanych na rysunku planu drzew jako pomniki przyrody ustala się
    - zakaz ich niszczenia i uszkodzania oraz umieszczania na nich tablic reklamowych,
    - nakaz ich bezwzględnej zachowania,
  - d) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**
  - a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przy zachowaniu:
    - minimalnej powierzchni - 2000 m<sup>2</sup>,
    - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
  - b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** ustala się następujące zasady dotyczące obszaru przestrzeni publicznych:
  - a) ustala się obowiązek tworzenia miejsc umożliwiających skupianie użytkowników przestrzeni publicznej,
  - b) ustala się obowiązek wprowadzenia elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i kołowego,

- c) ustala się obowiązek stosowania w zagospodarowaniu terenu systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca,
- d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń ogródków jordanowskich,
- e) zakazuje się lokalizowania wolnostojących stacji transformatorowych.

## § 21

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **37ZP** ustala się:

### 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zieleń parkowa urządzona,
- b) uzupełniające: obiekty rekreacji i sportu;

### 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakazuje się umieszczania reklam,
- b) nakazuje się utrzymanie w ramach terenu istniejących ciągów pieszych,
- c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych, małej architektury (rzeźby, fontanny, ławki itp.),
- d) dopuszcza się realizację obiektów rekreacji i sportu, w tym urządzenie ogródków jordanowskich,
- e) forma i gabaryty obiektów rekreacji i sportu powinny być dostosowane do funkcji tych obiektów i ich reprezentacyjnego położenia,
- f) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych związanych z funkcją terenu na sąsiadujących terenach komunikacji,
- g) dopuszcza się urządzenie wjazdu na teren 39U;

### 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 70% powierzchni terenu, do bilansu na terenie 37ZP nie wlicza się nawierzchni terenowych obiektów sportowych,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę mieszkaniową”,
- d) nakazuje się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- e) dopuszcza się usuwanie drzew jedynie w ramach zabiegów pielęgnacyjnych,
- f) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

### 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) wprowadza się strefę ochrony obszarów archeologicznych – stanowisko archeologiczne nr AZP 55-68/29, w obrębie której ustala się:
  - obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,

- obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - obowiązek uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed ich rozpoczęciem;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**  
 wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**
- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przy zachowaniu:
    - minimalnej powierzchni – 35 000 m<sup>2</sup>,
    - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
  - b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych w szczególności dla terenu 39U lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;
- 7) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych rekreacji i sportu wyłącznie w strefie lokalizacji obiektów rekreacji oznaczonej na rysunku planu,
  - b) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem powierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki, ustala się obowiązek opracowania w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji projektów posadzki i małej architektury.

## § 22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **66KS, 68KS, 70KS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu:** parkingi;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) zakazuje się umieszczania reklam,
  - b) dopuszcza się lokalizację parkingu piętrowego;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie nie może być niższy niż 10% powierzchni terenu,
  - b) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”,
  - c) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych – 2;

#### 5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 2500 m<sup>2</sup>,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej.

### § 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia **89P i 90P** ustala się:

#### 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, w tym hurtownie,
- b) uzupełniające dla działek przylegających do terenu 8KDZ (aktualne nr ew.: 61/30, 61/31, 61/33, 61/34, 61/35, 61/37, 61/38): zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, usług technicznych, rzemiosła i biurowości;

#### 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,
- b) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- c) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- d) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynku,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m,
- e) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie inwestycji;

#### 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 10%,
- b) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”,
- c) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

#### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
- c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m, ale nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,

- d) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 15 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości,
- e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni terenu inwestycji,
- f) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości minimum:
- 35 miejsc na 100 zatrudnionych dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - 1 miejsce na jeden obiekt dla rzemiosła,
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla hurtowni, handlu, usług i biur,
- przy czym dopuszcza się odstępstwa od ww. wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających powierzchni usług; w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących zwiększającej powierzchnię lokalu użytkowego ww. wskaźniki należy stosować do nowych lokali i nowej powierzchni użytkowej,
- g) dachy noworealizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 30°,
- h) dopuszcza się zachowanie i stosowanie istniejących spadków dachu oraz rodzaju pokrycia;

**5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni - 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
- b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
- c) maksymalna wysokość ogrodzeń 1.8 m od poziomu terenu, co najmniej 50% powierzchni musi być ażurowa w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia,
- d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek.

## § 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **23IT-W**, **24IT-W**, **67IT-W** ustala się:

### 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę,
- b) uzupełniające: usługi wyłącznie na terenie **24IT-W**;

### 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakazuje się umieszczania reklam,
- b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

### 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie nie może być niższy niż 10% powierzchni terenu,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”,
- d) na terenach leżących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują obostrzenia wynikające z przepisów odrębnych,
- e) w przypadku wycinki nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) według obowiązujących przepisów odrębnych dla obiektów infrastruktury technicznej,
- b) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 16 m, ale nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne;

### 5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 500 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej.

## § 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **27IT-K** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu:** urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczania ścieków;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakazuje się umieszczania reklam;

### 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 10% powierzchni terenu,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę usługową”;

### 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

według obowiązujących przepisów odrębnych;

### 5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni - 500 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej.

## § 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 30WS, 61WS, 69WS** ustala się:

#### 1) przeznaczenie podstawowe terenu: wody otwarte w korycie rzeki Długiej;

#### 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakazuje się umieszczania reklam,
- b) nie dopuszcza się żadnych form zagospodarowania trwałego i tymczasowego, za wyjątkiem lokalizacji kładek pieszych usytuowanych na rzece na przedłużeniu istniejących ciągów pieszych;

#### 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie nie może być niższy niż 95% powierzchni terenu,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- c) w przypadku wycinki drzew i krzewów nakazuje się dokonanie nasadzeń kompensacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) w strefie zagrożenia powodziowego wyznaczonej na rysunku planu obowiązują obostrzenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodnej,
- b) w strefie ochronnej rzeki Długiej wyznaczonej na rysunku planu obowiązują obostrzenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodnej.

## § 27

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KD-G** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu:** droga klasy głównej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów,
  - c) dopuszcza się realizację nowych zjazdów za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**

nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
  - b) ulica miejska z rozdzieleniem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów,
  - c) zakaz wznoszenia budynków,
  - d) dopuszcza się:
    - realizację elementów wyposażenia ulicy takich jak: jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu, zieleń, trawniki, oświetlenie itp.,
    - lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

## § 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia **od 2KD-Z do 8KD-Z** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu:** droga klasy zbiorczej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej,
  - b) docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej ulic i placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów,
  - d) dopuszcza się realizację nowych zjazdów i parkowania pojazdów za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**

nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
  - b) ulica miejska z rozdzieleniem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów,

- c) wprowadza się zasadę kształtowania elementów zagospodarowania zgodnie z cechami charakterystycznymi dla ulic i przestrzeni miejskich o wysokim standardzie zastosowanych materiałów, z zielenią miejską, elementami małej architektury takimi jak: fontanny, miejsca do siedzenia, pomniki, rzeźby, oświetlenie itp.,
- d) zakaz wznoszenia budynków,
- e) zakaz lokalizowania reklam oraz innych obiektów i nośników informacyjnych za wyjątkiem znaków i oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi oraz elementów gminnego systemu informacji przestrzennej,
- f) dopuszcza się:
  - realizację elementów wyposażenia ulicy takich jak: jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu, zieleń, trawniki, oświetlenie itp.,
  - lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających,
- g) nakazuje się dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem powierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki, obowiązek opracowania w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji projektów posadzki i małej architektury;

**5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) ustala się na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem obszaru przestrzeni publicznych:
  - obowiązek tworzenia miejsc umożliwiających skupianie użytkowników przestrzeni publicznej;
  - obowiązek wprowadzenia elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i kołowego,
  - obowiązek stosowania w zagospodarowaniu terenu systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca,
  - zakaz lokalizowania ogrodzeń, z wyjątkiem demontowalnych ogrodzeń ogródków kawiarnianych.

**§ 29**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od 9KD-L do 26KD-L ustala się:

**1) przeznaczenie podstawowe terenu:** droga klasy lokalnej;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej,
- b) docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej ulic i placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów,
- d) dopuszcza się realizację nowych zjazdów i parkowania pojazdów za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

**3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,
- b) w celu ochrony, wskazanego na rysunku planu drzewa jako pomnik przyrody ustala się:
  - zakaz jego niszczenia i uszkodzania oraz umieszczania na nich tablic reklamowych,
  - nakaz jego bezwzględnego zachowania;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
- b) ulica miejska z rozdziałem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów,
- c) zakaz wznoszenia budynków,
- d) dopuszcza się:
  - realizację elementów wyposażenia ulicy takich jak: jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu, zieleń, trawniki, oświetlenie itp.,
  - lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających;

**5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 30

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od 27KD-D do 47KD-D ustala się:

**1) przeznaczenie podstawowe terenu:** droga klasy dojazdowej;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej,
- b) docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej ulic i placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów,
- d) dopuszcza się realizację nowych zjazdów i parkowania pojazdów za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

**3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,
- b) w celu ochrony, wskazanego na rysunku planu drzewa jako pomnik przyrody ustala się:
  - zakaz jego niszczenia i uszkodzania oraz umieszczania tablic reklamowych,
  - nakaz jego bezwzględnego zachowania;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
- b) ulica miejska z rozdziałem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów,
- c) zakaz wznoszenia budynków,

d) dopuszcza się:

- realizację elementów wyposażenia ulicy takich jak: jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu, zieleń, trawniki, oświetlenie itp.,
- lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających;

**5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 31

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **48KDW** ustala się:

**1) przeznaczenie podstawowe terenu:** droga wewnętrzna;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice wewnętrzne o priorytetowej roli komunikacji kołowej;

**3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

b) uliczka wewnętrzna jednoprzestrzenna z dopuszczeniem ograniczonego ruchu pojazdów,

c) zakaz wznoszenia budynków,

d) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających;

**5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 32

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia: **49CP, 50CP** ustala się:

**1) przeznaczenie podstawowe terenu:** ciągi pieszo-rowerowe;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice miejskie o priorytetowej roli ciągów pieszo-rowerowych;

**3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

a) nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,

b) w celu ochrony, wskazanego na rysunku planu drzewa jako pomnik przyrody ustala się:

- zakaz jego niszczenia i uszkodzania oraz umieszczania na nich tablic reklamowych,

- nakaz jego bezwzględnego zachowania;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

- b) uliczka miejska jednoprzestrzenna z dopuszczeniem ograniczonego ruchu pojazdów,
- c) zakaz wznoszenia budynków,
- d) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających;

**5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy szczegółowe dla infrastruktury technicznej**

##### **§ 33**

Ustala się następujące zasady **w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

- 1) obowiązek zaopatrzenia istniejącej oraz projektowanej zabudowy i obiektów z istniejących i projektowanych sieci miejskich;
- 2) zachowanie i rozbudowę sieci miejskich;
- 3) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulicy.

##### **§ 34**

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**, ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązek pokrycia zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz dla celów przeciwpożarowych;
- 2) obowiązek docelowo zasilania w wodę z miejskiego ujęcia wody poprzez sieć przewodów wodociagowych;
- 3) dopuszcza się do czasu wybudowania przyłączy wodociagowych czerpanie wody z ujęć własnych lokalizowanych na terenie inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dotyczących poboru wód.

##### **§ 35**

W zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych**, ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązek podłączenia zabudowy do sieci kanalizacyjnej w momencie wybudowania sieci;
- 2) obowiązek odprowadzania docelowo ścieków do lokalnej przepompowni, podłączonej do miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 3) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków sanitarnych do bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych lokalizowanych na terenie inwestycji, spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych i ich usuwanie przez uprawnionego przedsiębiorcę; po wybudowaniu przyłączy kanalizacyjnych zbiorniki te muszą ulec likwidacji.

## § 36

W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z układu ulic poprzez system krytej kanalizacji do odbiornika;
- 2) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów i wewnętrznych dróg na posesjach poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach własnej działki;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek do systemu kanalizacji deszczowej w ulicach na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci oraz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do kanalizacji;
- 4) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z ulic, parkingów i placów manewrowych, w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie i nakazuje się kształtowanie na działkach powierzchni terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

## § 37

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązek ogrzewania nowych budynków z lokalnych źródeł ciepła zasilanych gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%, energią elektryczną lub energią odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 2) w istniejącej zabudowie, do czasu przystosowania jej do w/w wymogów, dopuszcza się korzystanie z istniejących źródeł ciepła.

## § 38

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się następujące zasady:

- 1) zapotrzebowanie na gaz do celów komunalnych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnego ogrzewania dla istniejącej i projektowanej zabudowy, pokrywane będzie w 100 % po uprzedniej niezbędnej rozbudowie sieci gazowej;
- 2) zasilanie w gaz odbywać się będzie z ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej „Ząbki”, w oparciu o istniejące przewody gazowe średniego ciśnienia;
- 3) rozbudowa sieci gazowej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych przez operatora sieci;
- 4) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej i szafek gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z zarządzającym siecią gazową;
- 5) ustala się przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od istniejących i projektowanych gazociągów.

### § 39

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się następujące zasady:

- 1) potrzeby wywołane użytkowaniem energii elektrycznej w zabudowie takie jak: oświetlenie, zasilanie sprzętu domowego i innych urządzeń -wymagają pełnego pokrycia, a potrzeby w zakresie ogrzewania pomieszczeń -częściowego pokrycia;
- 2) zasilanie obszaru odbywać się będzie ze stacji rozdzielczej RPZ 110/15 kV „Ząbki”;
- 3) dopuszcza się przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej o nowe linie kablowe oraz stacje transformatorowe wnetrzowe 15/04 kV z dopuszczeniem zachowania istniejących i budowy nowych linii elektroenergetycznych napowietrznych i stacji transformatorowych SN/nN słupowych;
- 4) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej, jej rozbudowy oraz przebudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi odbywać się będą w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych.

### § 40

W zakresie **telekomunikacji** ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się utrzymanie i rozbudowę sieci kablowej na terenach komunikacji;
- 2) zakazuje się realizacji wież i masztów służących realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się rozmieszczanie punktów dostępowych sieci informatycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 41

Ustala się następujące zasady **gospodarowania odpadami**:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z Regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

## Rozdział 4

### Przepisy szczegółowe dla terenów komunikacji

### § 42

Ustala się następujące **ustalenia dla terenów komunikacji** oraz zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) na terenach komunikacji, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:
  - a) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolami terenów **KD-G**, zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym oraz obsługę terenów w obszarze planu, dostosowane do prowadzenia komunikacji autobusowej,

- b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami terenów **KD-Z**, zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym oraz obsługę terenów w obszarze planu, dostosowane do prowadzenia komunikacji autobusowej,
  - c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami terenów **KD-L**, zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym oraz obsługę terenów w obszarze planu, dostosowane do prowadzenia komunikacji autobusowej,
  - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami terenów **KD-D**, zapewniające obsługę terenów w obszarze planu oraz połączenia z drogami publicznymi oznaczonymi symbolem KD-L i KD-Z,
  - e) tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami terenów **CP**, zapewniające dojścia i ewentualny dojazd do terenów w obszarze planu oraz połączenia z drogami publicznymi oznaczonymi symbolem KD-D lub KD-Z;
- 2) na terenach komunikacji ustala się następujące zasady lokalizacji jezdni i chodników oraz innych elementów zagospodarowania terenu, takich jak: ogrodzenia, reklamy i znaki informacyjne:
- a) na terenach oznaczonych symbolami KD-Z, KD-L, KD-D należy utrzymać lub lokalizować pojedyncze jezdnie o ruchu dwukierunkowym,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami CP dopuszcza się brak wydzielenia jezdni i chodników;
- 3) na terenach komunikacji zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej urządzonej;
- 4) na terenach komunikacji zaleca się eliminację ruchu kołowego tranzytowego, ciężkich ładunków towarowych, w tym materiałów palnych i wybuchowych;
- 5) ustala się realizację tunelu o wysokości do 3,5 m w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem rejon orientacyjnej lokalizacji wlotu do planowanego tunelu;
- 6) ustala się realizację przejścia podziemnego w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem rejon orientacyjnej lokalizacji wlotu planowanego przejścia podziemnego;
- 7) dla reklam o powierzchni przekraczającej 0,2 m<sup>2</sup>, stawianych w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem lub umieszczanych na budynkach ustala się:
- a) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na terenach dróg publicznych KD-L, KD-D w odległości mniejszej niż 2,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - b) lokalizacja reklam i urządzeń reklamowych na terenach dróg publicznych KD-L, KD-D wymaga uzgodnienia z ich zarządcą,
  - c) zakaz lokalizowania na terenach dróg publicznych KD-L, KD-D tablic i urządzeń reklamowych o wysokości większej niż 5,0 m, a powierzchnia reklamowa lub maksymalna powierzchnia przekroju nie może być większa niż 2 m<sup>2</sup>;
- 8) ustala się przebieg ciągów pieszych co najmniej na terenach, na których wskazano rejon ich lokalizacji na rysunku planu.

## Rozdział 5

### Przepisy końcowe

#### § 43

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczania: U, MN, U-M, MW, P;
- 2) 0 % dla pozostałych terenów.

#### § 44

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zawarte w Uchwałach Rady Miasta Zielonka:

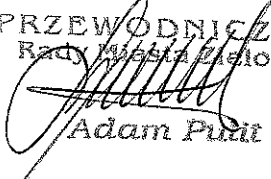
- 1) Nr LVI/325/98 z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta Zielonka (Dz. Urz. Woj. Warszaw. Nr 67 z dnia 12.11.1998r. poz.332);
- 2) Nr XXVII/136/2000 z dnia 23 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta Zielonka na terenie u zbiegu ulic Łukasińskiego i Słowackiego, ograniczonego ulicami: Łukasińskiego, J. Słowackiego, Dziennikarską i J. Długosza do Dziennikarskiej (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 122 z dnia 12.10.2000r. poz.1190);
- 3) Nr XVII/168/04 z dnia 17 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 45 z dnia 03.03.2004r. poz.1275 z późn.zm.);
- 4) Nr XXIII/240/04 Rady Miasta Zielonka z dnia 17 września 2004r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka w rejonie ulic: Mareckiej, Jagiełłowicza, Prusa, Zaulek i Kwiatowej (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 248 z dnia 28.09.2004r. poz.6668);
- 5) Nr XXXI/356/05 z dnia 30 maja 2005r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta Zielonka w obszarze skrzyżowania ulic: Mareckiej, Lipowej i Kolejowej (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 142 z dnia 17.06.2005r. poz.4478);
- 6) Nr XLVI/552/06 z dnia 23 października 2006r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka dla działki nr ew.52 obręb 5-00-01, położonej przy ul. Kolejowej 8 (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 230 z dnia 14.11.2006r. poz.8525).

#### § 45

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

#### § 46

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Zielonka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Zielonka  
  
Adam Puzit

ROZSTRZYGA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CENTRUM MIASTA ZIELONKA w następujący sposób:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie				Uwagi
						Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		
1	22.09.2009	Bohdan Dubaniewicz z podpisami 22 osób	prośba o dokonanie zmiany projektu planu dla terenów komunikacji w rozdziale 4 §42 - pkt 4 otrzymuje brzmienie: „ustala się eliminację ruchu tranzytowego i ciężkich ładunków towarowych, w tym materiałów palnych i wybuchowych (zostanie wyeliminowany) z ulicy Kolejowej na przewidzianą obwodnicę miasta łączącą drogę krajową Warszawa – Wołomin z drogą wojewódzką Marki – Kobylka”, - pkt 5 otrzymuje brzmienie: „ustala się budowę dwóch przejazdów pieszo – rowerowych na osi ulicy Kolejowej oraz w okolicach przystanku PKP w dwóch wariantach: na wysokości ulicy Dziennikarskiej lub ulicy Ks. Abramskiego i ulicy Łukaszyńskiego”	ul. Kolejowa i obwodnica miasta tereny kolejowe - zankriete	§42 -ustalenia dla terenów komunikacji oraz zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej	Uwaga nieuwzględniona całkowicie	Uwaga nieuwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona całkowicie	Uwaga nieuwzględniona częściowo	- projekt został uzgodniony w tym zakresie z właścicielami instytucjami drogowymi i kolejowymi - proponowane zapisy w pkt 4 dotyczą sprawy organizacji ruchu, która nie jest ustaleniem planu - Studium nie przewiduje takiej obwodnicy miasta
2	22.09.2009	Wojciech Gębalski z podpisami 139 osób	prośba o dokonanie zmiany projektu planu dla terenów komunikacji w rozdziale 4 §42 - pkt 4 otrzymuje brzmienie: „ustala się eliminację ruchu tranzytowego i ciężkich ładunków towarowych, w tym materiałów palnych i wybuchowych (zostanie wyeliminowany) z ulicy Kolejowej na przewidzianą obwodnicę miasta łączącą drogę krajową Warszawa – Wołomin z drogą wojewódzką Marki – Kobylka”, - pkt 5 otrzymuje brzmienie: „ustala się budowę dwóch przejazdów pieszo – rowerowych na osi ulicy Kolejowej oraz w okolicach przystanku PKP w dwóch wariantach: na wysokości ulicy Dziennikarskiej lub ulicy Ks. Abramskiego i ulicy Łukaszyńskiego”	j.w.	j.w.	+		+		j.w.
3	22.09.2009	Tadeusz Tomczuk Maciej Włodarczyk Andrzej Tomala z podpisami 1667 osób	prośba o dokonanie zmiany projektu planu i przyjęcie poniższych sformułowań dla terenu 16U a) przeznaczenie terenu podstawowe jako zieleni parkowa urządzona, miejsca organizacji imprez masowych, wystaw plenerowych, wypoczynku w otoczeniu zieleni, b) przeznaczenie terenu uzupełniające z funkcją zabudowy pod inwestycje celu publicznego tj. lokalizację przysięgłego ratusza, c) dopuszczanie umieszczania tablic i obiektów reklamowych, d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni terenu, e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, f) w przypadku wycinki nakazać uzupełnienie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów, g) projekt zagospodarowania terenu inwestycji musi uwzględniać lokalizację pomnika, rzeźby lub fontanny, h) należy opracować projekt zagospodarowania terenu placu w tym architektury zieleni, utworzenie miejsc umożliwiających skupianie użytkowników przestrzeni publicznej na minimum 50% terenu, i) wprowadzenie elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i rowerowego	Plac Jana Pawła II	16U - §12 (przeznaczenie - podstawowe: plac miejski z zabudową z zakresu administracji, kultury, wystawienictwa, obsługi konferencji - uzupełniające: zieleni parkowa urządzona, miejsca organizacji imprez masowych, wystaw plenerowych i wypoczynku w otoczeniu zieleni oraz zabudowa usługowa z zakresu gastronomic, bankowości, zdrowia i turystyki)		część	+	część	zapisy utrzymane w dotychczasowej formie (m.in. niektóre w brzmieniu proponowanym w Uwadze) - ze zmianą w pkt 3a min. wskaźnika pow. biologicznie czynnej na 20% i dopisaniem obowiązku wykonania projektu architektury zieleni w pkt 4k
4	22.09.2009	Bohdan Dubaniewicz z podpisami 22 osób	prośba o dokonanie zmiany projektu planu i przyjęcie poniższych sformułowań dla terenu 16U a) przeznaczenie terenu podstawowe jako zieleni parkowa urządzona, miejsca organizacji imprez masowych, wystaw plenerowych, wypoczynku w otoczeniu zieleni, b) przeznaczenie terenu uzupełniające z funkcją zabudowy pod inwestycje celu publicznego tj. lokalizację przysięgłego ratusza, c) dopuszczanie umieszczania tablic i obiektów reklamowych, d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni terenu, e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko,	Plac Jana Pawła II	j.w.		+	część	+	j.w.

		<p>f) w przypadku wychnki nakazać uzupełnienie zieleni nowymi nasadzeniami drzew i krzewów,  g) projekt zagospodarowania terenu inwestycji musi uwzględniać lokalizację pomnika, rzeźby lub fontanny,  h) należy opracować projekt zagospodarowania terenu placu w tym architektury zieleni,  i) utworzenie miejsc umożliwiających skupianie użytkowników przestrzeni publicznej na minimum 50% terenu,  j) wprowadzenie elementów rozdzielających strefy ruchu pieszezo i kolowego</p>				<p>zapisy utrzymane w dotychczasowej formie (m.in. niektóre w brzmieniu proponowanym w uwadze) - ze zmianą w pkt 3a m.in. wskaznika pow. biologicznie czynnej na 20% i dopisaniem obowiązku wykonania projektu architektury zieleni w pkt 4k</p>
<p>5. 22.09.2009</p>	<p>Tadeusz Szklarski  z podpisami 30 osób</p>	<p>§12 dla terenu oznaczonego 16U:  przeznaczenie terenu:  a) podstawowe jako zieleni parkowa urządzona, miejsce organizacji imprez masowych, wystaw plenerowych, wypoczynku w otoczeniu zieleni,  b) uzupełniające z funkcją zabudowy pod inwestycję celu publicznego,  c) uwzględnienia miejsca pod parking publiczny (gminny)  w przypadku wprowadzenia inwestycji usługowej na powyższy teren prosimy o wprowadzenie nw. parametrów i ograniczeń:  a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni terenu,  b) projekt zagospodarowania terenu inwestycji musi uwzględniać lokalizację pomnika, rzeźby lub fontanny,  c) utworzenie miejsc umożliwiających skupianie użytkowników przestrzeni publicznej na minimum 50% terenu,  d) wprowadzenie elementów rozdzielających strefy ruchu pieszezo i kolowego  konieczność wprowadzenia zapisu „należy opracować projekt zagospodarowania terenu placu w tym architektury zieleni”</p>	<p>Plac Jana Pawła II</p>	<p>16U - §12  (przeznaczenie - podstawowe: plac miejski z zabudową z zakresu administracji, kultury, wystawiennictwa, obsługi konferencji  - uzupełniające: zieleni parkowa urządzona, miejsca organizacji imprez masowych, wystaw plenerowych i wypoczynku w otoczeniu zieleni oraz zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, bankowości, zdrowia i turystyki)</p>	<p>+  część</p>	<p>+  część</p>
<p>6. 22.09.2009</p>	<p>Bronisław Włodarczyk  Miroslaw Zochowski  z podpisami 146 osób</p>	<p>1) §12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16U wersję projektu w punktach 1, 2 i 3 zastępuje się następującymi sformułowaniami:  - przeznaczenie terenu:  a) podstawowe: plac miejski z zarezerwowaną powierzchnią terenu dla przyszłego miejskiego ratusza od strony ul. Kolejowej,  b) uzupełniające: zieleni parkowa urządzona, miejsce organizacji imprez masowych, wystaw plenerowych i wypoczynku,  - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego  a) dopuszcza się urządzenie sezonowych ogródków gastronomicznych,  b) projekt zagospodarowania placu powinien uwzględniać lokalizację pomnika, rzeźby lub fontanny,  c) dopuszcza się zachowanie istniejącego parkingu do czasu realizacji docelowej inwestycji,  d) zezwala się na parkowanie, na istniejącym parkingu i ulicach Jagiellońskiej i Piastowskiej wyłącznie pojazdów osobowych należących do osób zamieszkałych przy tych ulicach, i uczestników uroczystości pogrzebowych przybyłych do kościoła,  e) przyjmuje się, że parkowanie pojazdów uczestników imprez masowych organizowanych na placu Jana Pawła II i przybyszających na nabożeństwa do kościoła, odbywać się będzie poza obszarem placu na parkingach miejskich zlokalizowanych wzdłuż stacji kolejowej po stronie północnej i południowej,  f) realizacja zagospodarowania placu Jana Pawła II, częściowa lub w całości, nastąpić może wyłącznie w oparciu o zatwierdzoną przez Władze miasta całościową koncepcję zagospodarowania  - zasady ochrony środowiska i przyrody  a) wskaźnik pow. biologicznej nie może być mniejszy niż 60 %  2) Rozdział 4. § 42  W przepisach szczegółowych dla terenów komunikacji wprowadzić następujące zmiany i uzupełnienia:  Punkt 4  a) w istniejącym tekście zastępuje się słowa „zaleca się eliminację” na „zakazuje się”,  b) nakazuje się podjęcie procedury mającej na celu zmianę aktualnej klasyfikacji drogi wojewódzkiej nr 625 tj. ulicy Kolejowej na drogę gminną,  c) ruch tranzytowy i ciężkich ładunków towarowych skierowany będzie na przewidzianą obwodnicę wschodnią, łączącą drogę wojewódzka Warszawa – Włocławek z drogą powiatową Marki – Kobyłka.</p>	<p>Plac Jana Pawła II</p>	<p>16U - §12  (przeznaczenie - podstawowe: plac miejski z zabudową z zakresu administracji, kultury, wystawiennictwa, obsługi konferencji  - uzupełniające: zieleni parkowa urządzona, miejsca organizacji imprez masowych, wystaw plenerowych i wypoczynku w otoczeniu zieleni oraz zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, bankowości, zdrowia i turystyki)</p>	<p>+  część</p>	<p>+  część</p>
			<p>ul. Kolejowa i wschodnia obwodnica miasta</p>	<p>§42 -ustalenia dla terenów komunikacji oraz zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej</p>	<p>+  +</p>	<p>zapisy utrzymane w dotychczasowej formie - projekt został uzgodniony w tym zakresie z właściwymi instytucjami drogowymi i kolejowymi  - proponowane zapisy punktu 4 dotyczą sprawy organizacji ruchu, która nie jest ustaleniem planu miejscowego  - Studium nie przewiduje wschodniej obwodnicy miasta</p>



			5) dla terenu 59U wprowadzić: a) zmianę na symbol US – tereny usług rekreacyjno – sportowych b) przeznaczenie podstawowe - usługi rekreacyjno-sportowe z przeznaczeniem na pływalnię miejską, c) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, turystyki i kultury, d) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, 6) dla reklam: w obszarze oznaczonym jako przestzeń publiczna wprowadzić zakaz lokalizowania nośników reklamowych powyżej 3 m <sup>2</sup> , na pozostałym obszarze powyżej 5 m <sup>2</sup> 7) wprowadzić dodatkowe zakazy w strefie 15m od pomnika przyrody na całym terenie planu: - prowadzenia działalności powodującej uszkodzenia mechaniczne obiektu oraz uszkadzania i zanieczyszczanie gleb, - prowadzenia prac trwałej zniekształcających rzeźbę terenu i stosunki wodne, - składowania odpadów	dz. ew. nr 74 i 75 obr. 5-40-02 przy ul. Słowackiego	59U (przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa uzupełniająca: funkcja mieszkaniowa wbudowana w budynek usługowy)	+	+	+	+	- wprowadzenie proponowanych zapisów dla terenu 59U stworzyłyby niebezpieczeństwo naruszenia prawa własności
8.	22.09.2009	Elżbieta Talejko ..... Marian Bądryński ..... z podpisami 1298 osób	wnioskowanie o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 39U: a) teren 39U utrzymuje się jako teren o przeznaczeniu społecznym i sportowo – rekreacyjnym oraz rozrywkowym, b) zachowanie dotychczasowego statusu parku miejskiego z utrzymaniem zieleni parkowej	dz. nr ew. 27 obr. 5-00-02 (w parku Dębinki przy rzece)	pow. reklam nie przekraczaj. 8m <sup>2</sup> zakaz niszczenia i uszkadzania oraz umieszczenia na nim tablic reklam., nakaz jego bezwzględniego zachowania	+	+	+	+	pow. reklam zmniejszona w obszarach przestrzemi publicznych regulują to przepisy odrębne (obowiązujące rozporządzenia)
9.	22.09.2009	Bohdan Dubariewicz, ..... z podpisami 14 osób	wnioskowanie o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 39U: a) teren 39U utrzymuje się jako teren o przeznaczeniu społecznym i sportowo – rekreacyjnym oraz rozrywkowym, b) zachowanie dotychczasowego statusu parku miejskiego z utrzymaniem zieleni parkowej	j.w.	39U	+	+	+	+	dla terenu 39U wprowadzono stosowne uzupełniające zapisy bez utrzymania statusu parku miejskiego (zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium) w obecnie obowiązują. planie z 1998r. teren również ma przeznaczenie usługowe
10	22.09.2009	Tadeusz Szklarski ..... z podpisami 30 osób	wnioskowanie o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 39U: 1) zachowanie dotychczasowego statusu tego obszaru, 2) dokonanie zmiany przeznaczenia terenu na: „teren o przeznaczeniu społecznym i sportowo – rekreacyjnym oraz rozrywkowym”	j.w.	j.w.	+	+	+	+	dla terenu 39U wprowadzono stosowne uzupełniające zapisy - z utrzymaniem przeznaczenia ustalonego w obecnie obowiązującym planie z 1998r. i zgodnie z ustaleniami Studium
11	22.09.2009	Dorota Słomińska – Penconek Marek Penconek .....	1) Utrzymanie w niezmienionej formie proponowanych zapisów dotyczących terenu 16U	Plac Jana Pawła II	16U	+	+	+	+	zapisy utrzymane w dotychczasowej formie - ze zmianą w pkt 3a min. wskaźnika pow. biologic. czynnej na 20% i dopisanem obowiązku wykonania projektu architektury zieleni w pkt 4k
12	23.09.2009	Tadeusz Namedyński Rada Osiedla ZOSINIEK .....	1) obszar 14 KDL – brak zgody na przedłużenie ulicy Dziennikarskiej do tzw. szosy wołomińskiej; 2) obszar 16U – sprzeciw wprowadzeniu na plac zabudowy handlowo – usługowej, utrzymanie dotychczasowej funkcji widowiskowej i innych zgrupowań; 3) obszar 37Z – zagospodarowanie parku „Dębinki” – sprzeciw wobec wydzielenia działek pod zabudowę hotelu i innych budowli komercyjnych; 4) obwodnica północno – wschodnia Miasta - prośba o zagospodarowanie tego terenu tak jak w poprzednich planach, jako przedłużenie ul. Przemysłowej pod torami PKP	ul. Dziennikarska	projektów, układ drogowy 14KDL (przedłużenie ul. Dziennikarskiej)	+	+	+	+	-projektów, przedłużenie ul. Dziennikarskiej jest kontynuacją układu drogowego z planu uchwalonego w 2004r. oraz zgodne z ustal. obowiąz. Studium -dla terenu 16U zapisy utrzymane w dotychczasowej formie- ze zmianą w pkt 3a min. wskaźnika pow. biologic. czynnej na 20% i dopisanem obowiązku wykonania projektu architektury zieleni w pkt 4k -w obszarze 37ZP nie wyznacza się terenów pod zabudowę hotelu i innych budowli komercyjnych
13	22.09.2009	Towarzystwo Przyjaciół Zielonki .....	1) wniosek o nieprzedłużanie ul. Dziennikarskiej do szosy 634 (wyjazd z osiedla Zosinek na szosę 634 można przeprowadzić istniejącym obecnie jako droga gruntowa przedłużeniem ul. Ossowskiej)	ul. Dziennikarska	projektów, układ drogowy 14 KDL (przedłużenie ul. Dziennikarskiej)	+	+	+	+	projektów, przedłużenie ul. Dziennikarskiej jest kontynuacją układu drogowego z planu uchwalonego w 2004r. oraz zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium
14	22.09.2009	Mieczysław Kostorzwa .....	1) nie uwzględniono skutków jakie wywoła realizacja projektowanego tunelu pod torami PKP - w jaki sposób ma się odbywać połączenie z terenami obsługiwanymi drogą klasy zbiorczej 7KDZ (ul. Słowackiego) z drogą 8 KDZ (ul. Kolejową) - jak projektuje się wloty z ul. Kolejowej, ul. Piastowskiej i ul. Krasieńskiego	Projektów, tunel w ul. Kolejowej i obsługa komunikacyjna terenu przyległego	strefa 7KDZ i 6 KDZ (ul. Słowackiego i Kolejowej)	1 do 6 +	1 do 6 +	1 do 6 +	Ad. pkt 1 i 6 - projekt w zakresie układu komunikacyjnego, w tym również planowanego tunelu drogowego w ul. Kolejowej	

			2) niezadwołenie z wprowadzenia na terenie 71US nowej zabudowy wolnostojącej oraz dopuszczenia wydzielenia nowych działek budowlanych, 3) niezadwołenie z przeznaczenia obszaru pod parking70KS (prawie tak duży obszar jak teren 71US) i ustalenia 10% wskaźnika pow. biologicz. czynnej, 4) niezadwołenie z dopuszczenia parkingów piętrowych na terenach 66 KS, 68 KS, 70 KS, - wg wnioskodawcy tereny zostały nabyte na potrzeby sportowo - wypoczynkowe dla mieszkańców Zielonki 5) niezadwołenie z rozwiązani komunikacyjnych; brak ciągu łączącego park miejski z terenami sportowo-wypoczynkow., a na miejscu parkingów zdrowsze byłyby stojaki na rowery i projektowane ciągi spacerowo - rowerowe 6) niezadwołenie z przedłużenia ul. Dziennikarskiej z powodu poprowadzenia owego przedłużenia po istniejącym rowie i konieczności wg wnioskującego wyćinki istniejących drzew	tereny sportowe przy ul. Dziennikarskiej oraz przyległe tereny parkingów i ciągi komunikacyjne	strefa 71US (usługi rekreacyjno-sportowe)  66KS, 68KS, 70KS (parkingi)					Ad. 1 - projekt planu sporządzony jest zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zawiera ustalenia stosownie do obowiązującego rozporządzenia w tym zakresie
15	21.09.2009	Mirosław Moszczyński Leszek Moszczyński ..... 6 stron z podpisami 126 osób	1) plan nie jest zgodny z ustaleniami zawartymi w ustawie o planowaniu przestrzennym - brak zapisów dotyczących wymagań ustalonych w ustawie 2) rozdz. 2 §24 pkt 5 dirzymuje brzmienie: „nie dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych” 3) rozdz. 2 §25 pkt 5 otrzymuje brzmienie: „nie dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych” 4) na rysunku planu oznaczenie 5 KD-Z zmienić na „5 KD-D” 5) w §30 wprowadzić zapis: „dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5 KD-D, od 27KD-D do 47KD-D ustala się:”	obszar planu  tereny urządzeń infrastruktury technicznej	tekst i rysunek planu  tereny 231T-W 241T-W i 671T-W oraz teren 271T-K (podziały)	+	+	+	Ad. 2,3 - zapisy utrzymane w dotychczasowej formie	
16	21.09.2009	Leszek Moszczyński Mirosław Moszczyński .....	1) wprowadzić zapis w rozdziale 2 w §9 pkt 3 o brzmieniu: „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 50% powierzchni terenu”, 2) wprowadzić w rozdz. 3 w § 40 punkt 4 o brzmieniu: „dopuszcza się rozmieszczenia punktów dostępowych sieci informacyjnej pod warunkiem prowadzenia kontroli oddziaływania na środowisko powstałego promieniowania.”	teren szkoły przy ul. Inżynierskiej oraz teren gimnazjum  cały obszar planu	strefa 25U-O i 68U-O (usługi oświaty z funkcjami towarzyszącymi)  \$40 (ustalenia w zakresie telekomunikacji)	+	+	+	Ad. 4 i 5 - projekt w zakresie układu komunikacyjnego został uzgodniony z właściwymi instytucjami drogowymi i kolejowymi; jest kontynuacją układu drogowego z planu uchwalonego w 2004r. oraz zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium	
17	21.09.2009	Bożena i Robert Nowak .....	1) wprowadzenie w §13 pkt 2 c zapisu: „aby łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w jednym budynku usługowo - mieszkalnym nie przekroczyła 75 % powierzchni całkowitej budynku.” 2) wprowadzenie w §13 pkt 2 e zapisu: „aby łączna powierzchnia reklamowa od ul. Wyszyńskiego nie przekraczała 20 m <sup>2</sup> zaś max wysokość budowy wolnostojących obiektów reklamowych wynosiła 8m.”	działka ew. nr 76/2 obręb 5-30-06 przy ul. Kolejowej 76	51U-M (przezn. podstawowe: zabudowa usługowa - uzupełniająca: zab. mieszkalnowa w formie budynków jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych w budowlanych w budynki usługowe)	+	+	+	- zmiana dla terenów UO min. wskaźnika pow. biologicz. czynnej na 30%  -zapis został uzupełniony bez warunku „prowadzenia kontroli oddziaływania na środowisko powstałego promieniowania” lecz realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi	
18	22.09.2009	„MARCEL” Sp. z o.o Paweł Marczykowski .....	1) wprowadzenie poprawek do: § 10 punkt 2b „dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru, „nie dotyczy zabudowy już istniejącej”, § 10 punkt 2f „dopuszcza się umieszczenie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem: - utrzymania powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m <sup>2</sup> (dotyczy tablic i bilbordów umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku do maksymalnej wysokości drugiej kondygnacji budynku. - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5m”, § 10 punkt 4c „wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 16 m, ale nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne, za wyjątkiem budynków biurowych”, § 10 punkt 4e „w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 16 m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości, za wyjątkiem budynków biurowych”, § 10 punkt 4j „do pokrycia dachów spadzistych (od 25 °) należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, czerwono - brązowym, brązowym lub odcieniach szarości i ciemnej zieleni”	\$10 - 11, 39, 59, 76, 78, 87, 88U (przeznaczenie: - podstawowe: zabudowa usługowa - uzupełniająca: funkcja mieszkaniowa w budowlanych w budynek usługowy)	1 do 5 +	1 do 5 +	1 do 5 +	zapisy utrzymane w dotychczasowej formie zgodnie z przyjętą przez gminę uchwałą polityką przestrzenną na poszczególnych wyznaczonych w planie terenach		



		<p>11) ustalenia dot. ogrodzeń nie należą, do szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu; należy więc je przenieść do innego punktu, należy ograniczyć możliwość stosowania ogrodzeń (z wyjątkiem wygradzania zieleni) i wysokość (maks. 1,2-1,5m) od strony dróg publicznych na działkach, na których nakazuje się lokalizację usług w parterach budynków,</p>	dotyczy szczególnie terenów wzdłuż ulicy Kolejowej	ustalenia dotyczące ogrodzeń	+	+		zapisy utrzymane w dotychczasowej formie
23 04.09.2009	Irena i Krzysztof Damięccy .....	<p>1) prośba o przeniesienie linii rozgraniczającej tereny 90P i 8KD-Z w miejsce linii płotu murowanego na fundamencie betonowym/m. prośba o dopuszczenie funkcji mieszkalnej na kondygnacjach powyżej parteru w formie wbudowanego lokalu mieszkalnego</p>	działki ew. nr: 61/30; 61/31; 61/33; 61/34; 61/35; 61/37; 61/38 z obr. 5-20-04	8KD-Z i 90P linia rozgraniczająca 90P zabudowa produkcyjna, składowa i magazyn.	+	+		zapisy utrzymane w dotychczasowej formie

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XLIV/420/10  
Rady Miasta Zielonka  
z dnia 22.02.2010r.

Rada Miasta Zielonka

ROZSTRZYGA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH

w „Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka”,

INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

w następujący sposób:

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI			ZASADY FINANSOWANIA	
			Forma: 1 – zadania krótkookresowe 2 – zadanie wieloletnie	Tryb zamówień / podstawy prawne	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu wg właściwości 4 - inne	Prognozowane źródła finansowania: 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki komercyjne, 4 - kredyty, pożyczki preferencyjne, 5 - środki UE, 6 - nadwyżki budżetu z lat poprzednich, 7 - inne	Uczestniczący w finansowaniu zadania: 1 - Gmina Zielonka 2 - instytucje i fundusze pomocowe
1.	Drogi publiczne	Wykup terenów	1, 2	Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami	1, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1
2.		Budowa	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 2
3.	Inne	Wodociągi	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 2
4.		Kanalizacja	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 2

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Zielonka

*Adam Pulit*  
Adam Pulit

**Uchwała Nr XLIX/522/14**

**Rady Miasta Zielonka**

**z dnia 30 września 2014 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w wykonaniu Uchwały Nr XXVIII/300/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka, zmienionej Uchwałą Nr XLI/459/14 Rady Miasta Zielonka z dnia 27 marca 2014 r. oraz Uchwałą Nr XLII/476/14 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 kwietnia 2014 r., stwierdzając, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka”, przyjętego przez Radę Miasta Zielonka Uchwałą Nr XVII/145/08 z dnia 7 lutego 2008 r., Rada Miasta Zielonka uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się zmianę Uchwały Nr XLIV/420/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 69, poz. 1043 z dnia 3 kwietnia 2010 r.).
2. Przedmiotem zmiany są ustalenia w części tekstowej planu, o którym mowa w ust. 1.
3. Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIV/420/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 22 lutego 2010 r., stanowiący rysunek planu, pozostaje bez zmian.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

W Uchwale Nr XLIV/420/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka wprowadza się następujące zmiany:

- 1) **w § 3 pkt 9** otrzymuje brzmienie:  
„9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony zgodnie z przepisami wykonawczymi z zakresu prawa budowlanego;”
- 2) **w § 3 pkt 10** otrzymuje brzmienie:  
„10) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;”
- 3) **w § 3 pkt 14** otrzymuje brzmienie:  
„14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie zaliczone do:
  - 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko
  - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko
  - 3) przypadków, w których zmiany dokonywane w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia, o których mowa w pkt.1 i 2 , określone w przepisach odrębnych;”
- 4) **w § 3 pkt 16** otrzymuje brzmienie:  
„16) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach;”
- 5) **w § 3** dodaje się **pkt 19** w brzmieniu:  
„19) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią w szczególności przewody, kable, obiekty i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, chłodnicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;”
- 6) **w § 3** dodaje się **pkt 20** w brzmieniu:  
„20) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych (przebudowy, montażu, remontu i nadbudowy) polegających na trwałym polepszeniu technicznych cech użytkowych obiektu budowlanego celem poprawy jego użyteczności lub podniesieniu standardu, a w szczególności wyposażenie obiektu w nowe instalacje, termomodernizacje i dostosowanie do przepisów odrębnych np. pożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych;
- 7) **w § 3** dodaje się **pkt 21** w brzmieniu:  
„21) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczonymi w polu widzenia użytkowników ulic, placów lub innych obszarów o charakterze przestrzeni publicznych, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach oraz znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawianym przez gminę;”
- 8) **w § 3** dodaje się **pkt 22** w brzmieniu:  
„22) usługach – należy przez to rozumieć budynki wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane w inne budynki, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi; z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>;”

- 9) w § 3 dodaje się pkt 23 w brzmieniu:  
„23) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną zgodnie z przepisami wykonawczymi z zakresu prawa budowlanego;”
- 10) w § 3 dodaje się pkt 24 w brzmieniu:  
„24) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego lub administracji rządowej;”
- 11) w § 3 dodaje się pkt 25 w brzmieniu:  
„25) wysokości ogrodzenia – należy przez to rozumieć wysokość ogrodzenia od strony dróg i placów publicznych;”
- 12) w § 6 pkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
a) ustala się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, z możliwością sytuowania obiektów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,  
b) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej w formie wolnostojącej i bliźniaczej, z możliwością sytuowania obiektów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,  
c) warunkiem lokalizacji usług w formie obiektów wolnostojących jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia zabudowy tymi obiektami nie stanowiła więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,  
d) warunkiem lokalizacji usług w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych w jednym budynku nie przekroczyła 50% powierzchni użytkowej budynku,  
e) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:  
- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,  
- budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m,  
f) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na terenie inwestycji;”
- 13) w § 6 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:  
„a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż:  
- 30% dla terenów 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 13MN, 18MN, 38MN, 40MN, 41MN, 56MN, 57MN, 60MN, 62MN, 63MN, 64MN, 72MN, 74MN, 77MN,  
- 20% dla terenów 3MN, 28MN, 29MN, 46MN, 47MN, 48MN, 50MN, 79MN, 80MN, 81MN przy zapewnieniu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu chłonnego lub do zbiornika retencyjnego;”
- 14) w § 6 pkt 5 lit. b otrzymuje brzmienie:  
„b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż:  
- 2,0 dla terenów 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 13MN, 18MN, 38MN, 40MN, 41MN, 56MN, 57MN, 60MN, 62MN, 63MN, 64MN, 72MN, 74MN, 77MN,  
- 3,0 dla terenów 3MN, 28MN, 29MN, 46MN, 47MN, 48MN, 50MN, 79MN, 80MN, 81MN;”

15) w § 6 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 300 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;”

16) w § 7 pkt 2 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) warunkiem lokalizacji usług w formie obiektów wolnostojących jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia zabudowy tymi obiektami nie stanowiła więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;”

17) w § 7 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;”

18) uchyla się w § 8 pkt 2 lit. b;

19) w § 8 pkt 2 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) warunkiem lokalizacji usług w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych w jednym budynku nie przekroczyła 40% powierzchni użytkowej budynku;”

20) w § 8 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 6 m
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 150 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;”

21) w § 9 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 30 m
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 25000 m<sup>2</sup>,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej  $60^\circ$ ,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;"

22) w § 10 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) uzupełniające:

- na terenach 11U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U: funkcja mieszkaniowa wbudowana w budynek usługowy,
- na terenie 39U: zielen parkowa urządzona;"

23) w § 10 pkt 2 lit. h otrzymuje brzmienie:

„h) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:

- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej  $8 \text{ m}^2$ ,
- budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m;"

24) w § 10 pkt 2 dodaje się lit. l w brzmieniu:

„l) na terenie 39U zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;"

25) w § 10 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż:

- 0% dla terenu 76U,
- 20% dla terenów 11U, 59U, 78U, 87U, 88U,
- 60% dla terenu 39U;"

26) w § 10 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż:

- 2,0 dla terenów 11U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U,
- 0,32 dla terenu 39U;"

27) w § 10 uchyla się pkt 4 lit. n;

28) w § 10 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- $1000 \text{ m}^2$  na terenach 11U, 59U, 76U, 78U, 87U, 88U,
- $2000 \text{ m}^2$  na terenie 39U,

b) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej  $60^\circ$ ,

d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;"

29) w § 11 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

- „6) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 16 m dla budynku w zabudowie bliźniaczej, 18 m dla budynku wolnostojącego,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60°,
  - zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;”

30) w § 12 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- „1) przeznaczenie terenu:
- podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych z zielenią parkową urządzoną oraz placem miejskim,
  - uzupełniające: miejsca organizacji imprez, wystaw plenerowych i wypoczynku w otoczeniu zieleni;”

31) w § 12 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

- „2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- ustala się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynku wolnostojącego,
  - zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
  - dopuszcza się urządzenie sezonowych ogródków gastronomicznych,
  - dopuszcza się przebudowę lub wymianę istniejącej stacji transformatorowej z możliwością zmiany lokalizacji,
  - zakazuje się umieszczania tablic i obiektów reklamowych,
  - ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na terenie inwestycji,
  - ustala się realizację parkingu wyłącznie w kondygnacjach podziemnych nowo realizowanego budynku;”

32) w § 12 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 50%;”

33) w § 12 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

- „b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 1,0;”

34) w § 12 pkt 4 lit. e otrzymuje brzmienie:

- „e) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie inwestycji, w ilości minimum:  
3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów usług publicznych;”

35) w § 12 pkt 4 lit. n otrzymuje brzmienie:

- „n) dopuszcza się zachowanie istniejącego parkingu z możliwością jego modernizacji;”

36) w § 12 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

- „5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:
- minimalna szerokość frontu działki – 20 m

- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej -- 6000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60°;

37) uchyla się w § 13 pkt 2 lit. b;

38) w § 13 pkt 5 lit. b otrzymuje brzmienie:

- „b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 3,0;”

39) w § 13 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 16 m
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60°,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;”

40) w § 14 pkt 2 lit. c otrzymuje brzmienie:

- „c) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m;”

41) w § 14 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
  - 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 1000 m<sup>2</sup> dla usług,
- b) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 25 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;”

42) w § 15 pkt 2 lit. e otrzymuje brzmienie:

- „e) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m;”

43) w § 15 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 25 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;”

44) w § 16 pkt 2 lit. d otrzymuje brzmienie:

- „d) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m;”

45) w § 16 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 25 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;”

46) w § 18 pkt 2 lit. e otrzymuje brzmienie:

- „e) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 30 m<sup>2</sup>,
  - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m;”

47) w § 18 pkt 2 dodaje się lit. g w brzmieniu:

- „g) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania związanych z funkcją terenu na sąsiadujących terenach komunikacji;”

48) w § 18 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 40 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

49) w § 19 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przeznaczenie terenu :

- a) podstawowe: usługi rekreacyjno-sportowe;
- b) uzupełniające: ścieżki piesze i rowerowe;”

50) w § 19 uchyla się pkt 2 lit. b;

51) w § 19 pkt 2 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych o powierzchni łącznej nie większej niż 50 m<sup>2</sup> ;”

52) w § 19 pkt 2 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania dla planowanej inwestycji na terenie lokalizacji inwestycji, z dopuszczeniem lokalizowania miejsc do parkowania na sąsiednich terenach oznaczonych symbolami: 66KS, 68KS, 70KS;”

53) w § 19 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 1,0 ;”

54) w § 19 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;”

55) w § 19 pkt 6 dodaje się lit. e w brzmieniu:

„e) dopuszcza się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdnego wzdłuż zachodniej granicy terenu 71US łączącego ul. Dziennikarską z ul. Rencistów;”

56) w § 20 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;”

57) w § 21 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) uzupełniające: obiekty usług publicznych z zakresu rekreacji i sportu;”

58) w § 21 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakazuje się umieszczania reklam,

- b) ustala się utrzymanie w ramach terenu istniejących ciągów pieszych,
- c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych, małej architektury (rzeźby, fontanny, ławki itp.),
- d) dopuszcza się realizację obiektów rekreacji i sportu, w tym urządzenie ogródków jordanowskich, placów zabaw,
- e) forma i gabaryty obiektów rekreacji i sportu powinny być dostosowane do funkcji tych obiektów i ich reprezentacyjnego położenia,
- f) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania związanych z funkcją terenu na sąsiadujących terenach komunikacji,
- g) zakazuje się lokalizowania dróg;"

59) w § 21 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

- „5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,3;"

60) w § 21 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

- „6) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:
- a) minimalna szerokość frontu działki – 150 m
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 35000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
  - d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;"

61) w § 22 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- „1) przeznaczenie terenu :
- a) podstawowe: parkingi;
  - b) uzupełniające: obiekty rekreacji i sportu, ścieżki piesze i rowerowe;

62) w § 22 pkt 2 dodaje się lit. c w brzmieniu:

- „c) dopuszcza się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdnego przez teren oznaczony symbolem 68 KS, łączącego ul. Dziennikarską z ul. Rencistów;"

63) w § 22 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

- „a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 3,0;"

64) w § 22 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

- „5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:
- a) minimalna szerokość frontu działki – 30 m
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
  - d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej

oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;"

65) w § 23 pkt 2 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:

- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8 m<sup>2</sup>,
- budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 5 m;"

66) w § 23 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 3,0;"

67) w § 23 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 20 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 60° ,
- d) zasady i warunki, o których mowa w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;"

68) w § 24 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) uzupełniające: usługi wyłącznie na terenie 24IT-W; obiekty usług publicznych z zakresu rekreacji na terenie 67IT-W, w tym urządzenie ogródka jordanowskiego i placu zabaw;"

69) w § 24 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości dla działek:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 10 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 40°;"

70) w § 25 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” i podziału nieruchomości dla działek:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 5 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie powyżej 40°;"

71) w § 26 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: wody otwarte w korycie rzeki Długiej,
- b) uzupełniające: ciągi piesze i rowerowe;”

72) w § 26 pkt 2 litera b otrzymuje brzmienie:

- „b) nie dopuszcza się żadnych form zagospodarowania trwałego i tymczasowego, za wyjątkiem lokalizacji kładek pieszych usytuowanych na rzece oraz lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych;”

73) w § 26 pkt 3 litera a otrzymuje brzmienie:

- „a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 70% powierzchni terenu;”

### § 3

Pozostałe ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/420/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 22 lutego 2010 r. ( Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 69, poz. 1043 z dnia 3 kwietnia 2010 r.) pozostają bez zmian.

### § 4

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

### § 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Zielonka.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Zielonka  
  
Andrzej Marek Grodzki

## **Uchwała Nr XXXIV/310/17**

### **Rady Miasta Zielonka**

**z dnia 27 kwietnia 2017 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXI/172/16 Rady Miasta Zielonka z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/303/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 27 kwietnia 2017 r., stwierdzając, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka”, przyjętego Uchwałą Nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008 r., Rada Miasta Zielonka uchwała, co następuje:

### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

#### **§ 1**

1. Uchwała się zmianę Uchwały Nr XLIV/420/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 69, poz. 1043 z dnia 3 kwietnia 2010 r.), zmienionej Uchwałą Nr XLIX/522/14 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 9528, z dnia 13 października 2014 r.), zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Granicę obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku planu.

### **Rozdział 2 Przepisy szczegółowe**

#### **§ 2**

W Uchwale Nr XLIV/420/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 22 lutego 2010 r., zmienionej Uchwałą Nr XLIX/522/14 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 września 2014 r. wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w **§ 18 pkt 1)** otrzymuje brzmienie:
  - „1) przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) zabudowa usługowo-handlowa;
    - b) garaż i parkingi;”;
- 2) w **§ 18 pkt 2) lit. c)** otrzymuje brzmienie:

„c) dopuszcza się realizację ciągu pieszego;”;
- 3) w **§ 18 pkt 2) lit. d)** otrzymuje brzmienie:

„d) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej;”;
- 4) w **§ 18 pkt 3)** dodaje się **lit. e)**:

„e) nakazuje się podłączenia wszystkich obiektów do gminnej sieci infrastruktury technicznej;”;
- 5) w **§ 18 pkt 3)** dodaje się **lit. f)**:

„f) dopuszcza się wykonanie urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi;”;
- 6) w **§ 18 pkt 4) lit. b)** otrzymuje brzmienie:
  - „b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalnej intensywności zabudowy ustala się 3,0;
    - minimalnej intensywności zabudowy ustala się 0,01;”;
- 7) w **§ 18 pkt 4) lit. c)** otrzymuje brzmienie:

„c) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 11 m; do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);”;
- 8) w **§ 18 pkt 4) lit. d)** otrzymuje brzmienie:

„d) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch kondygnacji podziemnych;”;
- 9) w **§18** uchyla się **pkt 6 lit. a)**.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

#### **§ 3**

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 1%.

#### **§ 4**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Zielonka.

§ 5

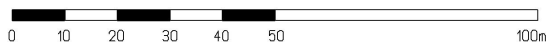
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Zielonka

Andrzej Marek Grodzki

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA ZIELONKA

skala 1:1000



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR XXXIV/310/17**  
**RADY MIASTA ZIELONKA**  
**Z DNIA 27 KWIETNIA 2017r.**  
W SPRAWIE UCHWALENIA  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
CENTRUM MIASTA ZIELONKA

## LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

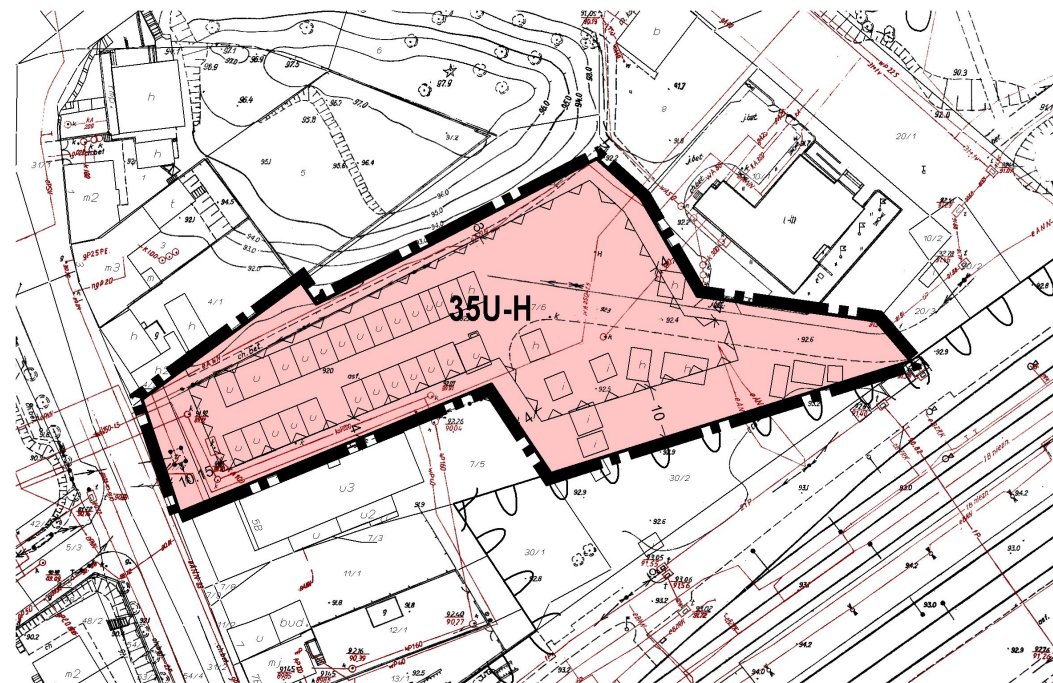
**U-H** TEREN ZABUDOWY USŁUG HANDLU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONYCH W PLANIE (W METRACH)

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH KOLEJOWYCH



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



---	GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
<b>TYPY ZAGOSPODAROWANIA</b>	
	OBSZARY O PRZEZNACZENIU USŁUG
	SZCZEGÓLNE WARUNKI ROZWOJU
	OBSZAR PRZEZNACZENI PUBLICZNYCH O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU DLA MIASTA
	OBSZARY WYMAGAJĄCE OCHRONY W ZWIĄZKU Z UWARUNKOWANIAM I LOKALNYMI
	CIĄGI PRZYRODNICZE O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM
	CIĄGI PRZYRODNICZE O ZNACZENIU LOKALNYM

Nazwa projektu		ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA ZIELONKA	
Inwestor		URZĄD MIASTA ZIELONKA	
Data		KWIECIEŃ 2017 skala 1:1000	
	mgr inż. arch. Patrycja Vlarot	12BA URBANISTÓW Nr rej. 41-418	
	dr hab. inż. arch. Krystyna Solarek	12BA URBANISTÓW Nr rej. WA-255	
	mgr inż. arch. Jerzy Solarek		
	mgr inż. Katarzyna Solarek, arch. kraj.		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/310/17  
Rady Miasta Zielonka  
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania  
Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta  
Zielonka**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) **Rada  
Miasta Zielonka stwierdza, że:**

do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum  
Miasta Zielonka, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 09.02.2017 r.  
do 02.03.2017 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Ze względu na brak uwag do projektu zmiany planu Rada Miasta Zielonka  
nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20, w związku z art. 17 pkt 14 ustawy  
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U.  
z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego Centrum Miasta Zielonka

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w zmianie Miejscowym Planu Zagospodarowania Przemysłowego Centrum Miasta Zielonka na obszarze objętym procedurą planistyczną obejmują w szczególności sprawy:

- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą oraz gaz.

§ 2

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dojazdów związanych z budową inwestycji na terenie przeznaczonym w zmianie planu miejscowego pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3

Określa się następujący sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) Realizacja inwestycji musi przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o finansach publicznych oraz odpowiednimi rozporządzeniami.

2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), o ile nie będzie naruszał ustaleń planu miejscowego.

3) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w § 2, będzie przedmiotem odrębnej umowy zainteresowanych stron.

#### § 4

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związanych ze zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta Zielonka;
- 2) wydatki inwestycyjne, finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

#### § 5

1. Zadania w zakresie budowy dojazdów i parkingów finansowane będą z budżetu gminy lub przez inne podmioty, na podstawie odrębnych porozumień.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego (na podst. art. 21 przywołanej ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

## Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-185306454

Imię: Andrzej Marek

Nazwisko: Grodzki

Instytucja: Urząd Miasta Zielonka

Województwo:

Miejscowość:

Data podpisu: 27 kwietnia 2017 r.

Zakres podpisu: Cały dokument



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 15 maja 2017 r.

LEX-I.4131.142.2017.JF

**Rada Miasta Zielonka**  
**ul. Lipowa 5**  
**05 – 220 Zielonka**

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948, z 2017 r. poz. 730 i 935)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXXIV/310/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 27 kwietnia 2017 r. „w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka”, w części dotyczącej ustaleń § 2 pkt 6 uchwały, w zakresie w jakim nie wyklucza ze stosowania jej ustaleń zawartych w § 3 pkt 11 uchwały zmienianej.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Miasta Zielonka podjęła uchwałę Nr XXXIV/310/17 „w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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.

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

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

Z wnioskiem tym korespondują rezultaty wykładni systemowej. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać szereg wartości, w tym m.in.: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p.); walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o p.z.p.), czy prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 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.

Ustawa o p.z.p. reguluje w sposób szczegółowy kwestie dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, w tym postępowania zmierzającego do ustalenia przeznaczenia terenu, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, co następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustawa odnosi się przy tym do niezbędnych czynności administracyjnych, które muszą być dokonane w tym celu. Składają się one na szczegółowy tryb sporządzania i uchwalania planu miejscowego, zapoczątkowany podjęciem uchwały intencyjnej w tej sprawie (art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o p.z.p.) i kontynuowany przez działania wskazane w art. 17 ustawy o p.z.p. oraz zakończony podjęciem uchwały uchwalającej plan miejscowy (art. 20 ust. 1). Uchwała ta jest więc zaledwie ostatnią czynnością, szczegółowo uregulowanego w ustawie, trybu sporządzania i uchwalania planu miejscowego. Poprzedzające ją wymagane etapy procedury mają na celu zapewnienie spełnienia

wymogów planowania przestrzennego, określonych w art. 1 ustawy o p.z.p. Procedura planistyczna jest pewnego rodzaju postępowaniem prawotwórczym i wymaga dokonania kolejno szeregu czynności prawnych oraz materialno – technicznych, które mają na celu zagwarantowanie, że w toku tworzenia planu gmina uwzględni stanowisko innych organów administracji publicznej, wolę mieszkańców gminy, których przyszłe ustalenia planu będą dotyczyły i będzie miała na uwadze, że plan miejscowy będzie w przyszłości podstawą do wydawania decyzji administracyjnych w tym decyzji o pozwoleniu na budowę. Procedura planistyczna służy więc zapewnieniu partycypacji społecznej, ochrony interesu publicznego i interesów podmiotów prywatnych w planowaniu przestrzennym.

W związku z przepisem art. 27 ustawy o p.z.p., również każda zmiana planu miejscowego, wymaga dokonania tego w takim samym trybie, jak sporządzenie i uchwalenie planu. Nie ma podstaw prawnych do pominięcia wymaganego trybu, bez względu na rodzaj i zakres zmian. Pominięcie, bądź niewłaściwe wykonanie którejś z czynności proceduralnych stanowi naruszenie trybu uchwalania zmiany planu i w przypadku istotnego naruszenia, powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Z dyspozycji art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, że rada gminy, jako organ ustawowo odpowiedzialny za uchwalenie prawa miejscowego w zakresie planowania przestrzennego, posiada w granicach prawa samodzielność oraz swobodę decydowania o losach zainicjowanych procedur planistycznych. Rada gminy może w toku sporządzania zmiany planu miejscowego, w miarę potrzeby dokonywać zmian co do obszaru objętego zmianą. Tym samym Rada Miasta Zielonka może dokonywać zmian w uchwale związanej z przystąpieniem do sporządzania zmiany planu miejscowego, jednakże musi się to odbywać w drodze podjęcia stosownej uchwały.

Organ nadzoru wskazuje, że redakcja przepisu art. 27 ustawy o p.z.p., zgodnie z którą zmiana planu miejscowego następuje w trybie, w jakim zostało ono uchwalone, oznacza jedynie konieczność odpowiedniego stosowania powołanych regulacji dotyczących trybu sporządzania planu miejscowego (art. 14 – 22 ustawy o p.z.p.). Odnosi się więc do trybu, a nie do przedmiotu rozstrzygnięcia rady gminy (*quod vide* Z. Niewiadomski i inni „Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Komentarz”, wyd. C.H. Beck, Warszawa 2013, str. 248-249).

Przepisy nie wykluczają możliwości podejmowania (w dalszej perspektywie czasowej, w przypadku takiej potrzeby), uchwał intencyjnych (uchwały o przystąpieniu do zmian planu) w odniesieniu do ściśle wydzielonego fragmentu obszaru objętego planem miejscowym, przy zastrzeżeniu, że zmiany planu dotyczące pewnych jego fragmentów współgrają z pozostającymi w mocy ustaleniami. Zmiana planu miejscowego może dotyczyć nie tylko fragmentu obszaru objętego planem miejscowym, ale również dotyczyć może przedmiotowo węższego zakresu, np. wybranego zagadnienia. Zmiana planu miejscowego jest bowiem przykładem nowelizacji, a nie derogacji aktu prawnego i zastąpienia go całkiem nowym aktem. Oznacza to, że rada gminy modyfikuje jedynie część rozstrzygnięć w nowelizowanym akcie prawnym, pozostawiając pozostałe bez zmian. W konsekwencji zmiana nie będzie oznaczać nowelizacji wszystkich merytorycznych treści planu miejscowego, określonych przedmiotowo w art. 15 ustawy o p.z.p. Tak więc podejmując uchwałę o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego, rada gminy może w sytuacji, gdy wynika to z przedmiotu podejmowanej nowelizacji, wyznaczyć obszar zmiany planu węższy od granic pierwotnego planu miejscowego. Co więcej, zdaniem organu nadzoru, uchwała rady gminy o przystąpieniu do zmiany planu może również uściślić zakres przedmiotowy dokonywanych zmian. Przedstawioną interpretację co do dopuszczalności zawężonego przedmiotowo i obszarowo projektu zmiany planu miejscowego wzmacnia analiza art. 33 ustawy o p.z.p. Reguluje on sytuacje, w których konieczność zmiany planu następuje w wyniku zmiany ustaw, wprowadza jednak *expressis verbis* zasadę, że czynności przewidziane w art. 17 przeprowadza się jedynie w „zakresie niezbędnym do dokonania tych

zmian”, a więc w zakresie ograniczonym w stosunku do pełnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o p.z.p., w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z art. 27 ustawy o p.z.p. w odniesieniu do zmiany). Integralną częścią tej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu (opcjonalnie jego zmiany).

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opcjonalnie jego zmiany) jest pierwszym etapem prowadzącym do uchwalenia planu (opcjonalnie jego zmiany), inicjującym proces tworzenia aktu prawa miejscowego. Przedmiotem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego (opcjonalnie jego zmiany) jest określenie granic obszaru objętego przyszłym planem. Rolą uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego jest więc zakomunikowanie wszczęcia właściwego procesu planistycznego oraz wyznaczenie – na załączniku graficznym – granic obszaru do którego odnosi się powyższa uchwała i następująca po niej procedura. Jednocześnie załącznik graficzny został uznany za obligatoryjną formę wskazania obszaru objętego projektem planu (opcjonalnie jego zmiany).

Na sesji w dniu 31 marca 2016 r. Rada Miasta Zielonka podjęła uchwałę Nr XXI/172/16 „w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka”. Następnie w dniu 27 kwietnia 2017 r. podjęła ona również uchwałę Nr XXXIV/303/17 zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Centrum Miasta Zielonka.

Podstawą prawną podjętych uchwał intencyjnych był m.in. art. 27 oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o p.z.p. Z tytułu oraz z treści, jak też z podstawy prawnej ww. uchwał wynika, że w sposób skuteczny zainicjowano procedurę sporządzenia zmiany ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wykonaniu przedmiotowych uchwał sporządzono projekt zmiany planu, który został uchwalony przez Radę Miasta Zielonka w dniu 27 kwietnia 2017 r. Z treści § 1 ust. 1 uchwały Nr XXXIV/310/17 wynika, iż dotyczy ona zmiany „(...) Uchwały Nr XLIV/420/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 69, poz. 1043 z dnia 3 kwietnia 2010 r.), zmienionej Uchwałą Nr XLIX/522/14 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 9528, z dnia 13 października 2014 r.), zwaną dalej „zmianą planu”.”.

Zgodnie z ustaleniami § 1 uchwały intencyjnej Nr XXXIV/303/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 27 kwietnia 2017 r.: „W Uchwale Nr XXI/172/16 Rady Miasta Zielonka z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka wprowadza się następujące zmiany: § 1 Otrzymuje brzmienie: „Przystępuje się do prac związanych z przeprowadzeniem zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka - Uchwały Nr XLIV/420/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 22 lutego 2010 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 69 z dnia 03.04.2010 r. poz. 1043, zmienioną Uchwałą Nr XLIX/522/14 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 września 2014 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 13.10.2014 r. poz. 9528 – w granicach obszaru oznaczonego symbolem 35U-H, w części tekstowej i graficznej planu.”. § 2. Otrzymuje brzmienie: „Przedmiotem zmiany o której mowa w § 1 będzie zmiana zapisów ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka dla obszaru 35U-H, w zakresie: 1) przeznaczenia podstawowego terenu – zmiana w § 18 pkt 1);

2) zasad ochrony i kształtu ładu przestrzennego – zmiana w § 18 pkt 2) lit. c), d); 3) zasad i ochrony środowiska i przyrody – dodanie ustaleń § 18 pkt 3) lit. e), f); 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zmiana § 18 pkt 4) lit. b), c) d); 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – uchylenie § 18 pkt 6) lit. a).”.

Z powyższych ustaleń wynika zatem, że zmiana obowiązującego planu miejscowego będzie dotyczyć m.in. wskaźników intensywności zabudowy w odniesieniu do jednostki terenowej 35U-H.

**W tym miejscu uzasadnienia organ nadzoru wskazuje, iż sporządzając zmianę obowiązującego planu miejscowego organy gminy zobligowane są do uwzględnienia faktu, iż treść normatywną stanowiąc będą łącznie ustalenia zawarte w uchwale zmienianej oraz zmieniającej. Dlatego też formułując nowe ustalenia należy uwzględnić także te dotychczas obowiązujące, bowiem ustalenia te powinny być spójne i nie mogą się wzajemnie wykluczać.**

Tymczasem w ustaleniach § 3 pkt 11 uchwały zmienianej, Rada Miasta Zielonka zdefiniowała pojęcie *wskaźnika intensywności zabudowy*, przez który należy rozumieć „(...) *nieprzekraczalny iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie inwestycji, do powierzchni tego terenu;*”, podczas gdy zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w brzmieniu po 21 października 2010 r., maksymalna i minimalna intensywność zabudowy to „*wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej*”. Skoro zatem z literalnego brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. wynika, że intensywność zabudowy określa wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, to tak sformułowany przepis ustawy nie pozostawia w zasadzie wątpliwości, że intensywność zabudowy powinna być określona z uwzględnieniem całkowitej zabudowy, a nie tylko tej, która odnosi się do kondygnacji nadziemnych. Tym samym stosowany w urbanistyce i budownictwie wskaźnik intensywności zabudowy stanowi stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni terenu działki budowanej (*vide* wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 kwietnia 2012 r., sygn. akt II OSK 162/12, wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu: z dnia 25 września 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 489/13; z dnia 17 lipca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 378/13, wszystkie opubl.: [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)). Pojęcie kondygnacji zostało zdefiniowane w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Zgodnie z ww. przepisem ilekroć jest mowa o kondygnacji „*należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia*”. Przepisy ww. rozporządzenia dzielą, więc kondygnację na podziemną, o której mowa również w § 3 pkt 17 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [kondygnacja zagłębiona ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację] oraz nadziemną o której mowa także w § 3 pkt 18 rozporządzenia [każda niebędąca kondygnacją podziemną]. W tej sytuacji uznać należy, że definicja zawarta w § 3 pkt 11 uchwały zmienianej, jest modyfikacją definicji zawartej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w brzmieniu po 21 października 2010 r.

Tym samym, biorąc pod uwagę brak korelacji pomiędzy dotychczasowym brzmieniem uchwały a wprowadzoną nowelizacją ustaleń § 18 pkt 4 lit. b uchwały zmienianej, za niedopuszczalne uznać należy zastosowanie definicji pojęcia *wskaźnika intensywności zabudowy*, o którym mowa w ustaleniach § 3 pkt 11 uchwały zmienianej, w kontekście maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy określonej w § 2 pkt 6 uchwały zmieniającej.

Ustalenia uchwały, w powyższym zakresie, stanowią niedozwoloną, z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego, modyfikację przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz wykraczają poza przyznaną radzie gminy kompetencję dotyczącą zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co przesądza o konieczności ich wyłączenia z obrotu prawnego.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miasta Zielonka, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. W zakresie konieczności przestrzegania granic kompetencji ustawowej oraz działania na podstawie i w granicach prawa należy przyjąć, iż organ stanowiący, podejmując akty prawne (zarówno akty prawa miejscowego, jak i akty, które nie są zaliczane do tej kategorii aktów prawnych) w oparciu o normę ustawową, musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co z reguły stanowi istotne naruszenie prawa. Upoważnienie do wydawania przepisów wykonawczych odgrywa bowiem podwójną rolę – formalną, tworząc podstawę kompetencyjną do wydawania aktów prawnych, oraz materialną, będąc gwarancją spójności systemu prawa oraz koherencji treściowej przepisów. Zarówno w doktrynie, jak również w orzecznictwie ugruntował się pogląd dotyczący dyrektyw wykładni norm o charakterze kompetencyjnym. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych*”.

Organ nadzoru wskazuje również, że zgodnie z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) „*Do projektów aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale VI, z wyjątkiem § 141, w dziale V, z wyjątkiem § 132, w dziale I w rozdziałach 1-7 i w dziale II, a do przepisów porządkowych - również w dziale I w rozdziale 9, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej*”. Zgodnie z:

- § 134 załącznika do rozporządzenia „*Podstawą wydania uchwały i zarządzenia jest przepis prawny, który: 1) upoważnia dany podmiot do uregulowania określonego zakresu spraw; 2) wyznacza zadania lub kompetencje danego podmiotu.*”;

- § 135 załącznika do rozporządzenia „W uchwale i zarządzeniu zamieszcza się przepisy prawne regulujące wyłącznie sprawy z zakresu przekazanego w przepisie, o którym mowa w § 134 pkt 1, oraz sprawy należące do zadań lub kompetencji podmiotu, o których mowa w § 134 pkt 2.”;
- § 137 załącznika do rozporządzenia „W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych”.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, te zaś są źródłami prawa powszechnie obowiązującego. Mają moc wiążącą na obszarze działania organu, które je ustanowił, jednak w konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa powszechnie obowiązującego znajdują się na samym końcu, tj. za konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi za zgodą wyrażoną w ustawie, ustawami, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi oraz rozporządzeniami. Oznacza to tym samym, konieczność zachowania zgodności z wszystkimi wyżej wymienionymi typami aktów prawnych. Z przytoczonej powyżej hierarchicznej budowy systemu prawa ustawowego wynika zatem w sposób jednoznaczny, że norma wyższa jest podstawą obowiązywania normy niższej. Norma wyższa nie może być również derogowana przez normę niższą (lex interior non derogat legi superiori).

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w wyroku z dnia 1 kwietnia 2015 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 551/15 „Z przytoczonej powyżej hierarchicznej budowy systemu prawa ustawowego wynika zatem w sposób jednoznaczny, że norma wyższa jest podstawą obowiązywania normy niższej. Z woli samego ustawodawcy, sporządzany plan miejscowy ma być zgodny z przepisami odrębnymi (wymóg art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p.), zaś z mocy ustaleń art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p., nie wynika by organ stanowiący miał możliwość dowolnego, naruszającego przepisy odrębne, definiowania legalnych pojęć. Zdaniem Sądu, każde inne brzmienie obowiązującej definicji, niezależnie od zakresu wprowadzonych zmian, stanowi jej modyfikację. Każda dziedzina systemu prawa posługuje się własnym zbiorem pojęć. Musi on spełniać jeden podstawowy warunek. Jest on związany ze ścisłością terminologiczną. Od niej w dużej mierze zależy komunikatywność przepisów prawa miejscowego. W ocenie Z. Ziemińskiego, „Aparatura pojęciowa, przy użyciu której formułuje się teksty prawne oraz rekonstruowane na ich podstawie normy prawne, a także aparatura, za pomocą której opisuje się treść norm prawnych, nie są jedynie narzędziem porozumiewania się, które można dowolnie kształtować, lecz względnie stabilnym składnikiem kultury prawnej”, (zob. Z. Ziemiński, *Szkice z metodologii szczegółowych nauk prawnych*, Warszawa-Poznań 1983, s. 78.).

Siatka pojęciowa prawa regulującego proces planowania i zagospodarowania przestrzennego tworzy podstawę konstrukcji systemu tego prawa procesu inwestycyjno-budowlanego. Pojęcia prawne sformułowane w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego same lub poprzez wzajemne relacje pomiędzy sobą powinny eliminować sprzeczności i niejasności w ich stosowaniu. Pojęcia prawne nie powinny służyć tylko do informowania o treści norm prawnych, ale ich celem jest także wyznaczanie zakresu regulacji prawnej oraz jej celów i funkcji. Pojęcia są zatem podstawowym surowcem do budowania treści aktu prawa miejscowego. Z tego powodu wszystkie pojęcia użyte w uchwale powinny łączyć w logiczną i spójną całość jej przedmiot. Należy podkreślić, że pojęcie prawne jest także odbiciem pewnej rzeczywistości regulowanej przez prawo. W pojęciu zawarte są wreszcie cechy istotne i konieczne norm prawnych oraz stosunków prawnych występujących w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W strukturze wewnętrznej pojęcia prawnego występują dwa elementy: 1) zakres i 2) treść. Zakres pojęcia tworzy zbiór norm prawnych, do których odnosi się pojęcie. Treścią pojęcia jest natomiast zbiór cech norm prawnych rozszerzających ten zakres. Zakres pojęcia wskazuje, do jakich poszczególnych norm prawnych odnoszą się cechy, które wynikają z zakresu pojęcia. Zakres posiadają zarówno pojęcia prawne ogólne i jednostkowe. Treścią pojęcia jest wiedza o zespole

*cech właściwych w pewnej klasie przedmiotów regulowanych np. w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Wiele pojęć w regulacjach dotyczących planowania przestrzennego zaczerpniętych jest ze specjalistycznego języka technicznego operującego normami technicznymi. Nie można mieć wątpliwości, że formułując definicje legalne, ustawodawca szeroko odwołuje się do wiedzy pozaprawnej, zwłaszcza technicznej. W literaturze podnosi się, że analiza tekstów prawnych wskazuje, że definicje formułowane w ustawodawstwie polskim, jeśli nie są definicjami nowo utworzonych słów lub wprowadzającymi zasadniczo nowe znaczenie jakiegoś zwrotu, co jest, zjawiskiem stosunkowo rzadkim, są definicjami doprecyzowującymi znaczenie zwrotów występujących w języku potocznym (zob. Z. Ziemiński, Metodologiczne zagadnienia prawoznawstwa, Warszawa 1974, s. 164).

W procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zwrócić szczególną uwagę na rolę definicji ustawowych w całokształcie procesu kierowania poprzez stanowienie norm zachowaniem podmiotów podległych prawu miejscowemu. Warunkiem koniecznym (choć niewystarczającym) tego, aby przepisy prawa miejscowego były przestrzegane, to znaczy realizowane w sposób świadomy przez adresatów tych norm, jest to, aby informacja o tym, co te normy nakazują, dotarła do świadomości adresatów. W takim kontekście, jeszcze raz należy powtórzyć, że zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, jest niedopuszczalne.”

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność wyeliminowania części ustaleń uchwały, w zakresie wskazanym w petitum rozstrzygnięcia nadzorczego, z obrotu prawnego.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji art. 15 ustawy o p.z.p. oraz art. 7 Konstytucji RP w zakresie przestrzegania granic kompetencji do formułowania ustaleń w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 zmiany planu miejscowego, organ nadzoru uznał błędne wskazanie:

- w § 1 ust. 2 pkt 1 uchwały, załącznika nr 1 do uchwały, jako rysunek planu, zamiast rysunek zmiany planu;
- w § 1 ust. 3 uchwały, rysunku planu, jako określającego granicę obszaru objętego zmianą planu;
- w legendzie rysunku zmiany planu, oznaczenia „granica obszaru objętego planem”, zamiast granica obszaru objętego zmianą planu.

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXXIV/310/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 27 kwietnia 2017 r. „w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka”, w części dotyczącej ustaleń § 2 pkt 6 uchwały, w zakresie w jakim nie wyklucza ze stosowania jej ustaleń zawartych w § 3 pkt 11 uchwały zmienianej, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Miastu, 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 Szipera

