Uchwała Nr XXXVI/335/17

Rady Miasta Zielonka

z dnia 29 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wyszyńskiego - obszar IV

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka oraz Uchwały Nr XXXV/390/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 września 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka oraz Uchwały Nr XXIII/188/16 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. zmienionej Uchwałą XXXV/390/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka oraz Uchwały Nr XXXVI/329/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. zmienionej Uchwałą Nr XXXV/390/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 września 2013r. zmienioną Uchwałą Nr XXIII/188/16 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka **Rada Miasta Zielonka** stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka przyjętego Uchwałą Nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008r. uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie ul. Wyszyńskiego oznaczony jako obszar IV, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z:

1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu –załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta – załącznik nr 3.

3. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

11) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowito powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

12) sposoby usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

4. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 2

1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym;

2) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granica obszaru objętego planem;

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

d) cyfrowo - literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;

e) granica terenów zamkniętych - wojskowych;

f) granica strefy ochronnej terenów zamkniętych- wojskowych;

g) granica strefy ochronnej terenów kolejowych;

h) granica strefy potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;

i) wymiarowanie odległości w metrach;

3) pozostałe elementy rysunku planu nie wymienione w pkt 2 stanowią oznaczenia informacyjne:

a) obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

b) obiekt planowany do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

c) pomnik przyrody;

d) obiekt, obszar wpisany do rejestru zabytków – nr rejestru 1441-A.

§ 3

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **barwach stonowanych** – należy przez to rozumieć kolorystykę w palecie barw pastelowych, niekontrastowych, harmonizujących z sąsiednimi obiektami budowlanymi i otoczeniem;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie spadku do 10º;

3) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia głównych płaszczyzn połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

4) **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 nie wystających ponad poziom terenu oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść oraz termomodernizacji itp.;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których określono warunki ich dopuszczenia;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i odpowiednim symbolem literowym;

8) **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;

9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającą dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi;

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4

1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MN/ZL** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych;
- **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **U/MN** - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej;
- **U** - tereny zabudowy usługowej;
- **UP_O** - tereny usług publicznych – usługi oświaty;
- **UP_Z** - tereny usług publicznych – usługi zdrowia;
- **U_{KR}** - tereny usług kultu religijnego;
- **ZL** - tereny lasów;
- **KDG** - tereny dróg publicznych klasy głównej;
- **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- **KDPJ** - tereny publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- **KDP** - teren publicznego ciągu pieszego;
- **TZ** - tereny zamknięte - wojskowe.

§ 5

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenów, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

a) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą teren, a linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast w obrysie istniejącego budynku dopuszcza się wyłącznie przebudowę, nadbudowę, remont bądź zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

2) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zabudowy.

§ 6

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się w zakresie ochrony środowiska

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego;

b) zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

c) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z dróg i placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;

d) zakaz oddziaływania prowadzonej działalności gospodarczej poza teren inwestycji;

e) zakaz podwyższania i obniżania terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie w tym jej odpływu na działki sąsiednie;

f) zakaz wprowadzania do ziemi substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

g) na obszarach objętych granicami planu nie występują obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe w rozumieniu przepisów odrębnych;

h) dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenów oznaczonych symbolem

- **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- **MN/ZL** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych;

- **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- **U/MN** – jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- **UP_Z –** jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;

- **UP_O –** jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży;pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;

2) dopuszcza się przebudowę i przykrycie rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) w zakresie ochrony przyrody ustala się:

a) zachowanie pomników przyrody wpisanych do wojewódzkiego rejestru: na terenach, na których występują pomniki przyrody obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w stosownych przepisach odrębnych; pomniki przyrody zostały przedstawione na załączniku graficznym i wymienione poniżej:

Nr rej. woj.	**Podstawa prawna**	**Lokalizacja**	**Opis**		
			gatunek drzewa	**obw. (cm)**	**wys.(m)**
170	Dz.Urz.W.R.N. nr 16 z dn. 10.11.96 poz. 244	ul. Sienkiewicza 42	Dąb szypułkowy	315	18
171	Dz.Urz.W.R.N. nr 16 z dn. 10.11.96 poz. 245	ul. Sienkiewicza 42	Dąb szypułkowy	284	18
172	Dz.Urz.W.R.N. nr 16 z dn. 10.11.96 poz. 246	ul. Sienkiewicza 42	Dąb szypułkowy szt. 2	230 255	20 20
178	Dz.Urz.W.R.N. nr 1 z dn. 24.01.72 poz. 47	ul. Sienkiewicza 42	Dąb szypułkowy szt. 2	270 245	17 17
201	Dz.Urz.W.R.N. nr 21 z dn. 29.12.72 poz. 460	ul. Sienkiewicza 63	Dąb szypułkowy	345	25
208	Dz.Urz.W.R.N. nr 2 z dn. 24.01.73 poz. 36	ul. Sienkiewicza 55	Dąb szypułkowy	335	22
265	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 22 z dn. 6.12.74 poz. 338	ul. Bajkowskiego 4	Dąb szypułkowy	325	22
576	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 13 z dn. 29.12.77 poz. 86	ul. Poniatowskiego 29	Dąb szypułkowy	455	28
577	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 13 z dn. 29.12.77 poz. 86	ul. Poniatowskiego 29	Dąb szypułkowy szt. 2	340 255	18 22
639	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 11 z dn. 26.09.78 poz. 63	ul. Kilińskiego 13	Dąb szypułkowy	250	25
644	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 11 z dn.	ul. Sienkiewicza 49	Dąb szypułkowy szt. 5	300,250,280,390, 250	20 –25

	26.09.78 poz. 63				
645	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 11 z dn. 26.09.78 poz. 63	ul. Kilińskiego 9	Dąb szypułkowy szt. 2 Olcha czarna	220 265 220	23 18 18
646	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 11 z dn. 26.09.78 poz. 63	ul. Łukasińskiego róg Kosynierów	Dąb szypułkowy	260	22
900	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 6 z dn. 28.06.82 poz. 30	ul. Chopina 8 B	Dąb szypułkowy	270	20
1035	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 19 z dn. 19.12.85 poz. 271	ul. Moniuszki 20/22	Dąb szypułkowy	295	118
1064	Dz.Urz.W. nr 1 z dn. 2.02.87 poz. 18	ul. Moniuszki 20/22	Lipa drobnolistna szt. 2	290 270	18 18
1065	Dz.Urz.W. nr 1 z dn. 2.02.87 poz. 18	ul. Sienkiewicza 20	Dąb szypułkowy	280	20
1103	Dz.Urz.W. nr 1 z dn. 2.02.87 poz. 18	ul. Poniatowskiego 22	Dąb szypułkowy szt. 2	418 417	25
1104	Dz.Urz.W. nr 1 z dn. 2.02.87 poz. 18	ul. Poniatowskiego 22	Dąb szypułkowy	380	25

§ 7

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

1) wskazuje się na rysunku planu obiekt wpisany do rejestru zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) budynek wraz z działką i zielenią o charakterze parkowym przy ulicy Sienkiewicza 20, nr rejestru 1441-A, decyzja o wpisie z dnia 02.08.1990 r.;

2) zachowuje się w formie niezmienionej niżej wymieniony zabytek nieruchomy wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i nakazuje się prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w zakresie tego budynku zgodnie z przepisami odrębnymi i pkt 4:

a) ul. Poniatowskiego 29 - Bezimienna mogiła z okresu II wojny światowej datowanie 1939-1945;

3) ustala się ochronę obiektów planowanych do włączenia do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i nakazuje się prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w zakresie tych budynków zgodnie z pkt 4:

a) ul. Poniatowskiego 29 – schronisko dla emeryt. nauczyciel., datowanie 1902r.;

b) ul. Skorupki 1 – dom, datowanie pocz. XX w.;

c) ul. Skorupki 4 – dom, datowanie pocz. XX w.;

4) w stosunku do obiektów określonych w pkt 2 i pkt 3 ustala się następujące zasady:

a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego budynków w zakresie gabarytów budynków, geometrii dachów, materiałów i kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji, stolarki otworowej dotyczącej jej materiału, kształtu, wielkości, konstrukcji i podziału oraz stosowanych materiałów budowlanych;

b) wymiana stolarki okiennej powinna mieć charakter odtworzeniowy;

c) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (tj. wyburzania, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy);

d) zakaz zmiany kształtu dachów i historycznego rodzaju pokrycia dachowego (tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia);

e) zakaz zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów dokonanych na podstawie przepisów odrębnych oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich);

f) zakaz zewnętrznej termomodernizacji budynków historycznych;

g) adaptacja istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru;

h) remonty budynków historycznych należy prowadzić z wykorzystaniem historycznych materiałów i technik budowlanych;

§ 8

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:

a) plan ustala ponadlokalny układ dróg publicznych, który stanowi droga oznaczona w planie symbolem:

- KDG – droga publiczna klasy głównej;

b) ustala się podstawowy układ dróg publicznych, który stanowią drogi oznaczone w planie symbolami:

- KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej;

- KDL – droga publiczna klasy lokalnej;

- KDD – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) ustala się wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów dla planowanej inwestycji:

- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych minimum 1,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny powyżej 60 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1,0 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny do 60 m^2 powierzchni użytkowej;

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, minimum 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;

- dla obiektów administracji i biur minimum 2,5 miejsca postojowego / 100 m^2 powierzchni użytkowej;

- dla banków minimum 4,0 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej;

- dla handlu i usług minimum 3,0 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej;

- dla hurtowni minimum 1,0 miejsce postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej;

- dla szkół minimum 3,0 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych;

- dla gastronomii minimum 3,5 miejsca postojowego /10 miejsc konsumpcyjnych;

- dla rejonowych przychodni zdrowia minimum 1,0 miejsce postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej;

- dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe/1 gabinet;

- dla hoteli minimum 3,5 miejsca postojowego / 10 łóżek;

- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe/ stanowisko naprawcze;

- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych /100 użytkowników jednocześnie;

a) w przypadku gdy na podstawie wskaźników określonych powyżej obliczony wynik liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, ilość miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do liczb całkowitych;

b) ustala się lokalizację miejsc postojowych na terenie inwestycji;

c) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w linach rozgraniczających dróg publicznych dla obsługi ruchu kołowego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;

d) miejsca postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieć wodociągowej o przekrojach od 40 mm;

b) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;

c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;

f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg publicznych oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych, jeżeli nie naruszy to przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu;

g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

h) ustala się zachowanie istniejących ujęć wody dla wodociągu miejskiego z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i remontu;

i) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się zasady z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną o przekrojach od 50 mm do oczyszczalni lub kolektora zbiorczego;

b) dopuszcza się na obszarach nie objętych siecią kanalizacyjną odprowadzenie ścieków bytowych tymczasowo do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, a docelowo przyłączenie ich do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;

c) dopuszcza się na odprowadzenie ścieków powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej gdy ścieki te spełniają normy określone w stosownych przepisach odrębny

d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;

f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych, jeżeli nie naruszy to przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu,

g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

5) ustala się zasady z zakresu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe i roztopowe należy ująć w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, a przed ich wprowadzeniem do wód lub ziemi oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych miejską siecią kanalizacji deszczowej o przekrojach od 200 mm oraz poprzez rowy;

c) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia do zieleni i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się możliwość skablowania sieci średniego i niskiego napięcia;

c) ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami:

- podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne.

- w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się możliwość przebudowy w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;

f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;

8) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenie zabudowy w gaz do celów gospodarczych, technologicznych, przemysłowych i grzewczych sieciami o przekrojach od 25 mm;

b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci gazowych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;

d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

9) ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci telekomunikacyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;

c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

e) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci telekomunikacyjnych;

10) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) ustala się parametry nowo wydzielonych działek powstałych w następstwie procedury scalenia i podziału:

a) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN, U/MN:

- dla zabudowy szeregowej – 6 m (dla 1 segmentu);

- dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (dla 1 segmentu);

- dla zabudowy wolnostojącej – 18 m;

b) minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN, U/MN:

- dla zabudowy szeregowej – 180 m^2 (dla 1 segmentu);

- dla zabudowy bliźniaczej – 280 m^2 (dla 1 segmentu);

- dla zabudowy wolnostojącej – 500 m^2;

c) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem:

- MW – 25 m;

- U, UP_Z, UP_O, $U_{KR,}$ MN/ZL – 20 m;

d) minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem

- U, UP_Z, U_{KR} – 500 m^2;

- MN/ZL – 1400 m^2;

- MW – 1500 m^2;

- UP_O – 3000 m^2.

3) ustala się kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 – 110°.

§ 10

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej od strony linii kolejowej znajdującej się poza granicami planu i kołowej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG ustala się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w strefie ochronnej terenów kolejowych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefie ochronnej terenów zamkniętych - wojskowych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy terenu zamkniętego, zakazuje się lokalizacji budynków;

§ 11

1. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem kiosków ulicznych lokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych oraz terenach publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;

§ 12

1. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, dla terenów oznaczonych w planie symbolami:

1) MN, MN/ZL, MW, U/MN, U, UP_O, UP_Z, U_{KR}, – 10%;

2) Pozostałe tereny – 0,1%;

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 11-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN, 26-MN, 27-MN, 28-MN, 29-MN, 30-MN, 31-MN, 32-MN, 33-MN, 34-MN, 35-MN, 36-MN, 37-MN, 38-MN, 39-MN, 40-MN, 41-MN, 42-MN, 43-MN, 44-MN, 45-MN, 46-MN, 47-MN, 48-MN, 49-MN, 50-MN, 51-MN, 52-MN, 53-MN, 54-MN, 55-MN, 56-MN, 57-MN:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych,

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami o przeznaczeniu uzupełniającymnie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;

c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 60 %;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1.

4) ustala się dla budynków **mieszkalnych jednorodzinnych i** budynków **usługowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 14 m ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo jednej kondygnacji podziemnej;

- dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacji podziemnej;

b) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;

c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;

5) ustala się dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej nakaz:

- zastosowania jednakowej kolorystyki pokrycia dachowego przy realizacji zespołu zabudowy;

6) w przypadku realizacji budynku szeregowego lub połowy budynku bliźniaczego, jako dobudowy do budynku istniejącego dopuszcza się:

- przyjęcie wysokości zgodnie z wysokością budynku istniejącego;

- przyjęcie liczby kondygnacji zgodnie z liczbą kondygnacji budynku istniejącego;

- dostosowanie kąta nachylenia głównych połaci oraz typu dachu do istniejącego pokrycia dachowego.

7) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych; dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 500 m^2;

b) dla pojedynczego segmentu w zabudowie szeregowej: 180 m^2;

c) dla pojedynczego segmentu w zabudowie bliźniaczej: 280 m^2.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie **23-MN** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7;

2) na terenie **5-MN** znajduje się obiekt planowany do włączenia do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenach **5-MN, 13-MN, 14-MN, 19-MN**, **21-MN, 23-MN, 28-MN** znajdują się pomniki przyrody wpisane do wojewódzkiego rejestru, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 1 pkt 3), lit a;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny **2-MN, 7-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 37-MN, 40-MN, 44-MN, 45-MN, 49-MN, 50-MN, 54-MN** częściowo oraz tereny **6-MN, 55MN** w całości znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej od strony linii kolejowej znajdującej się poza granicami planu i kołowej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG**,** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1);

2) tereny **20-MN, 21-MN** częściowo znajdują się w strefie ochronnej terenów kolejowych w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 2);

§ 14

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-MN/ZL, 2-MN/ZL:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zalesionych;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację na działce 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;

b) powierzchnia terenu niezbędnego dla realizacji budynku mieszkalnego oraz dojść i dojazdów nie może przekroczyć 20% powierzchni działki jednak nie więcej niż 400 m^2;

c) obowiązek utrzymania trwałej uprawy leśnej na części działki pozostałej po wydzieleniu terenu niezbędnego dla realizacji budynku mieszkalnego, dojść i dojazdów;

d) ustala się zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

e) ustala się zakaz realizacji funkcji usługowych,

f) ustala się zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu oraz naturalnego charakteru leśnego,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70 %;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 20 %;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;

4) ustala się dla budynków **mieszkalnych jednorodzinnych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 13 m;

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo jednej kondygnacji podziemnej;

- dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacji podziemnej;

b) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;

c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 1400 m^2.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie **1-MN/ZL** znajduje się obiekt planowany do wpisania do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren **1-MN/ZL** częściowo znajduje się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG**,** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1).

§ 15

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-MW, 2-MW, 3-MW, 4-MW, 5-MW, 6-MW, 7-MW, 8-MW, 9-MW, 10-MW:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 60 %;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;

4) ustala się dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi w parterze:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 5 kondygnacji, nie wyżej niż 20 m, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;

- dopuszcza się lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych;

b) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dachów jako mansardowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi w parterze wykonanie elewacji w częściach usługowych z wykorzystaniem szkła;

5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi z możliwością lokalizowania na nich miejsc parkingowych lub elementów zieleni urządzonej;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny **3-MW, 6-MW, 7-MW, 9-MW** częściowo oraz tereny **1-MW** i **2-MW** w całości znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG**,** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1);

2) tereny **1-MW** i **4-MW** częściowo znajdują się w strefie ochronnej terenów zamkniętych, w odległości mniejszej niż 4 m od granicy terenu zamkniętego, zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 16

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-U/MN, 2-U/MN, 3-U/MN, 4-U/MN, 5-U/MN, 6-U/MN, 7-U/MN, 8-U/MN, 9-U/MN, 10-U/MN:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe,

c) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o innej funkcji dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;

4) ustala się dla budynków **usługowych i** budynków **mieszkalnych jednorodzinnych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 14 m, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;

- dopuszcza się na lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych;

b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, ponadto: dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła;

5) ustala się dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej nakaz:

- zastosowania jednakowej kolorystyki pokrycia dachowego przy realizacji zespołu zabudowy;

6) w przypadku realizacji budynku szeregowego lub połowy budynku bliźniaczego, jako dobudowy do budynku istniejącego dopuszcza się:

- przyjęcie wysokości zgodnie z wysokością budynku istniejącego;

- przyjęcie liczby kondygnacji zgodnie z liczbą kondygnacji budynku istniejącego;

- dostosowanie kąta nachylenia głównych połaci oraz typu dachu do istniejącego pokrycia dachowego.

7) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 500 m^2;

b) dla pojedynczego segmentu w zabudowie szeregowej: 180 m^2;

c) dla pojedynczego segmentu w zabudowie bliźniaczej: 280 m^2.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenie **1-U/MN** znajduje się pomniki przyrody wpisane do wojewódzkiego rejestru, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 1 pkt 3);

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny **2-U/MN, 4-U/MN, 9-U/MN** częściowo oraz teren **1-U/MN, 3-U/MN, 5-U/MN, 6-U/MN, 7-U/MN, 8-U/MN, 10-U/MN** w całości znajdują się

w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1).

§ 17

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-U, 2-U, 3-U, 4-U, 5-U:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

b) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o innej funkcji dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %;

c) wskaźnik minimalnej powierzchni zabudowy – 0,1;

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

e) wskaźnik minimalnej intensywności intensywność zabudowy – 0,1;

4) ustala się dla budynków **usługowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 18 m, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych w budynkach usługowych, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków;

- dopuszcza się na lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych;

b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła;

5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10 m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto: dopuszcza się dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi z możliwością lokalizowania na nich miejsc parkingowych lub elementów zieleni urządzonej;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m^2.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny **1-U, 2-U, 3-U, 4-U, 5-U** w całości znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG**,** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1);

§ 18

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-UP_O, 2-UP_O, 3-UP_O:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi publiczne – usługi oświaty;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %;

c) wskaźnik minimalnej powierzchni zabudowy – 0,1;

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

e) wskaźnik minimalnej intensywności intensywność zabudowy – 0,1.

4) ustala się dla budynków **usług publicznych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 18 m ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;

- zezwala się na lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych;

b) dachy mansardowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi kolorystyce barw stonowanych;

c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła;

5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie gontu bitumicznego w kolorystyce barw stonowanych;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m^2.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren **2-UPo** częściowo znajduje się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG**,** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1);

2) teren **2-UPo** częściowo znajduje się w strefie ochronnej terenów zamkniętych, w odległości mniejszej niż 4 m od granicy terenu zamkniętego, zakazuje się lokalizacji budynków;

§ 19

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-U_{KR}:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi kultu religijnego;

b) uzupełniające: zabudowa zamieszkania zbiorowego związana z funkcją podstawową terenu;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usług kultu religijnego, budynki zamieszkania zbiorowego w formie wolnostojącej;

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %;

c) wskaźnik minimalnej powierzchni zabudowy – 0,1;

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1.

4) ustala się dla budynków **usług kultu religijnego i zamieszkania zbiorowego**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 18 m ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji;

- zezwala się na lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych;

b) dachy mansardowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;

c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła;

5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie gontu bitumicznego w kolorystyce barw stonowanych;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m^2.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenie **1-Ukr** znajduje się pomnik przyrody wpisany do wojewódzkiego rejestru, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 1 pkt 3);

§ 20

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-UP_Z:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi publiczne – usługi zdrowia;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usług publicznych w formie wolnostojącej;

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %;

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1.

4) ustala się dla budynków **usług publicznych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 18 m;

b) dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych w budynkach usług publicznych, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków, ponadto:

- zezwala się na lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych;

c) dachy mansardowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;

d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła;

5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych:**

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie gontu bitumicznego w kolorystyce barw stonowanych;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m^2.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie **1-UPz** znajduje się obiekt planowany do włączenia do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenie **1-UPz** znajdują się pomniki przyrody wpisane do wojewódzkiego rejestru, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 1 pkt 3);

§ 21

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1-ZL, 2-ZL, 3-ZL, 4-ZL:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny lasów.

2) Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** wprowadza się zakaz:

a) realizacji zabudowy i zagospodarowania, poza obiektami służącymi gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie **1-ZL** znajduje się obiekt wpisany Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenach **2-ZL, 3-ZL** znajdują się pomniki przyrody wpisane do wojewódzkiego rejestru, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 1 pkt 3);

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren **4-ZL** częściowo znajduje się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej od strony linii kolejowej znajdującej się poza granicami planu i kołowej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG**,** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1);

2) teren **4-ZL** częściowo znajduje się w strefie ochronnej terenów kolejowych w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 2).

§ 22

Teren oznaczony w planie symbolem 1-**TZ** - **tereny zamknięte – wojskowe.**

§ 23

1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDG:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna klasy głównej,

- **1KDG** - droga Wyszyńskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 634;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających minimum 30,0 m;

b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w poprzek drogi w formie przebicia pod drogą lub nad drogą na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m

e) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24

1. Zasady kształtowania zabudowy terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDZ:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni;

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej:

a) 1KDZ - ul. Wojska Polskiego – zmienna od 9,0 do 17,5m.

§ 25

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni.

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej;

a) 1KDL - ul. Focha - zmienna od 12,0 do 16,5m;

b) 2KDL - ul. Armii Ludowej - zmienna od 12,0 do 15m;

c) 3KDL - ul. Waryńskiego - zmienna od 12,0 do 20,5m;

d) 4KDL - ul. Paderewskiego - zmienna w granicach planu od 7,0 do 17,0m;

e) 5KDL - ul. Chopina - zmienna od 12,0 do 15,0m;

f) 6KDL - ul. Staszica - zmienna od 7,0 do 10,5m;

g) 7KDL - ul. Literacka - zmienna w granicach planu od 6,0 do 15,0m;

h) 8KDL - ul. Poniatowskiego - zmienna w granicach planu od 5,0 do 13,0m;

i) 9KDL - ul. Kilińskiego - zmienna od 11,5 do 17,0m;

j) 10KDL - ul. Mickiewicza - zmienna od 13,0 do 15,0m;

k) 11KDL - ul. Sienkiewicza - zmienna w granicach planu od11,5 do 12,5m;

l) 12KDL - ul. Wilsona - zmienna od 12,0 do 14m;

m) 13KDL - ul. Kołłątaja - zmienna w granicach planu od 8,0 do 15,0m.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenie **9KDL** znajdują się pomniki przyrody wpisane do wojewódzkiego rejestru, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §6 ust. 1 pkt 3);

§ 26

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi

b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni.

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej:

a) 1KDD - ul. Leśna - zmienna od 12,0 do 16,0m;

b) 2KDD - ul. Łukasińskiego- zmienna od 10,0 do 11,0m;

c) 3KDD - ul. Ks. J. Skorupki - 16,0m;

d) 4KDD - ul. Okrzei - zmienna od 9,0 do 13,5m;

e) 5KDD - (rejon ul. Wschodniej) zmienna od 9,0 do 11,0m;

f) 6KDD - ul. P. Skargi - 10,0m;

g) 7KDD - ul. Tuwima - 10,0m;

h) 8KDD - ul. Zapolskiej –11,0m;

i) 9KDD – ul. R. Siwca - 12,0m;

j) 10KDD - ul. Asnyka - zmienna od 9,5 do 12,0m;

k) 11KDD - ul. Kraszewskiego - 9,0m;

l) 12KDD - ul. Kosynierów - zmienna od 8,0 do 11,0m;

m) 13KDD - ul. Fredry - 10,0m;

n) 14KDD - ul. Żwirki i Wigury - zmienna od 9,0 do 10,0m;

o) 15KDD - ul. Kochanowskiego - zmienna od 8,0 do 9,5m;

p) 16KDD - ul. Szkolna - zmienna w granicach planu od 8,0 do 9,0m;

q) 17KDD - ul. Rencistów - zmienna od 7,0 do 11,0m;

r) 18KDD - ul. Słoneczna - zmienna od 5,5 do 9,0m;

s) 19KDD - ul. Wschodnia - zmienna od 8,0 do 10,5m;

t) 20KDD - ul. Moniuszki - 10,0m;

u) 21KDD – drogi dojazdowe Osiedla Poligon - zmienna od 10,0 do 13,0m;

v) 22KDD - ul. Bajkowskiego - zmienna od 7,0 do 8,0m;

w) 23KDD - ul. Czwartaków – zmienna od 8,0 do 9,0m;

x) 24KDD - zmienna od 9,5 do 14,0 m;

y) 25 KDD - zmienna od 9,5 do 14,0 m;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenie **2KDD** znajduje się pomnik przyrody wpisany do wojewódzkiego rejestru, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3).

§ 27

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 8KDPJ:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: ciąg pieszo - jezdny;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni.

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających publicznego ciągu pieszo- jezdnego lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu publicznych ciągów pieszo-jezdnych lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo - jezdnych:

a) 1KDPJ - ul. Leśna - zmienna od 8,0 do 11,5m;

b) 2KDPJ - ul. Łukasińskiego –zmienna od 5,5 do 6,5m;

c) 3KDPJ - ul. Ks. J. Skorupki – zmienna od 7,5 do 8,0m;

d) 4KDPJ - ul. Zapolskiej - zmienna od 5,5 do 6,5m;

e) 5KDPJ - ul. Buczka - zmienna od 7,0 do 8,5m;

f) 6KDPJ - ul. Janikowskiego - zmienna od 6,5 do 8,5m;

g) 7KDPJ - ul. Północna - 8,0m;

h) 8KDPJ - ul. Małcużyńskiego –zmienna od 9,5 do 10,5m.

§ 28

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDP:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: ciąg pieszy;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu publicznego ciągu pieszego lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego:

a) 1KDP - (rejon ul. Rencistów) - zmienna od 7,0 do 7,5m.

§ 29

Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

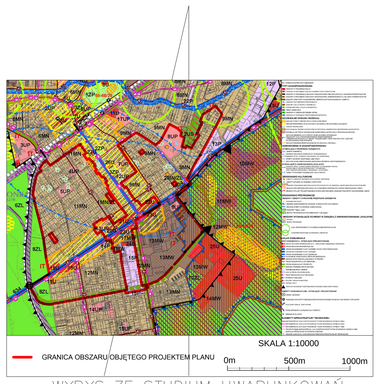
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Zielonka

Andrzej Marek Grodzki

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVI/335/17 RADY MIASTA ZIELONKA Z DNIA 29 CZERWCA 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA - W REJONIE UL. WYSZYŃSKIEGO - OBSZAR IV



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

SKALA 1:1000

0m 50m 100m 200m

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/ZL — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA DZIAŁKACH ZALESIONYCH
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U/MN — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO – MIESZKANIOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UPo — TERENY USŁUG PUBLICZNYCH – USŁUGI OŚWIATY
- UPz — TERENY USŁUG PUBLICZNYCH – USŁUGI ZDROWIA
- Ukr — TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- ZL — TERENY LASÓW
- KDG — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDZ — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDPJ — TERENY PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO–JEZDNEGO
- KDP — TERENY PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO
- TZ — TERENY ZAMKNIĘTE–WOJSKOWE
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH–WOJSKOWYCH
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENÓW ZAMKNIĘTYCH–WOJSKOWYCH
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENÓW KOLEJOWYCH
- GRANICA STREFY POTENCJALNEGO ZASIĘGU ODDZIAŁYWANIA KOMUNUKACJI KOŁOWEJ I KOLEJOWEJ
- 0.0 m — WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OBIEKT WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKT PLANOWANY DO WŁĄCZENIA DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- POMNIK PRZYRODY
- OBIEKT, OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW– NR REJESTRU 1441–A

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI

TORGZ

PUŁASKI, UL. PUŁASZNA 19

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA - W REJONIE UL. WYSZYŃSKIEGO - OBSZAR IV

AUTORZY OPRACOWANIA		PODPIS:	SKALA 1 : 1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. MACIEJ WRONKA		DATA: 08. 2017 r.
PROJEKTANT	mgr inż. EMILIA GAŁUSZKA- WRONKA		ZAŁĄCZNIK NR 1

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/335/17
Rady Miasta Zielonka
z dnia 29.06.2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka –
– w rejonie ul. Wyszyńskiego - obszar IV w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta Zielonka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wyszyńskiego - obszar IV.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga		Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				obręb	Nr działki		Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.1	11.01.2017r	Top-Classic Kryńscy Sp. jawna	Zmiana kategorii ul. Leśnej z KDPJ na KDD	5-20-02	5 ul. Leśna	1-KDPJ		+		+	Szerokość ul. Leśnej w liniach rozgraniczających wynosi 8m. Zgodnie z §7 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999r. minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej wynosi 10m. Wymiary działki nie pozwalają na zmianę kategorii ul. Leśnej na drogę dojazdową oznaczoną symbolem KDD
1.2	11.01.2017r	Top-Classic Kryńscy Sp. jawna	Dostosowanie szerokości ul. Leśnej i nawierzchni na min 10m oraz poszerzenia pasa do ok. 30 m na końcu ślepej ulicy, aby możliwe było zawracanie					+		+	Brak możliwości poszerzenia ul. Leśnej na min. 10m. Teren drogowy sąsiaduje od zach. z obszarem leśnym, od wschodu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z zabudową zlokalizowaną w granicach działki

2.1	11.01.2017r.	Tomasz Wołujewicz	w § 15 ust 4, § 16 ust 4, § 17 ust 3, §18 ust 2, § 19 ust 3, § 21 ust 2, § 25 ust. 3 wykreślić zapis „w tym zakaz zabudowy	Cały obszar IV				+		+	Użycie zapisu „w tym zakaz zabudowy” wynika z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykreślenie określenia „zakaz zabudowy” spowoduje niezgodność z zapisami powyższej ustawy.
2.2	11.01.2017r.	Tomasz Wołujewicz	Przesunięcie linii zabudowy w miejscach, w których istniejące budynki ta linie już przekraczają np. na ul. Żwirki i Wigury	Cały obszar IV				+		+	Usytuowanie linii zabudowy na rysunku planu musi być zgodne z przepisami odrębnymi, m.in. z Ustawą Prawo Budowlane – art. 43 pkt 1, wskazującym minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni. Linia zabudowy odnosi się do nowej zabudowy, bądź rozbudowy istniejącej. Natomiast w przypadku istniejących obiektów znajdujących się poza linią zabudowy, zapisy planu umożliwiają ich przebudowę, nadbudowę, remont bądź zmianę sposobu użytkowania.
3	03.02.2017r.	Krzysztof Abramowski	Wykreślenie z §6 pkt. 3 budynku zlokalizowanego przy ul. Janikowskiego 5 na liście budynków, co do których planowane jest włączenie do wojewódzkiej ewidencji zabytków.	5-40-05	104	6-MN		+		+	Obszar wyłączony z obszaru opracowania. Uwzględnienie uwagi wymaga powtórnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
4	03.02.2017r.	Bogusław Maletko	Wykreślenie z §6 pkt. 3 budynku zlokalizowanego przy ul. Łukasińskiego 23 na liście budynków, co do których planowane jest włączenie do wojewódzkiej ewidencji zabytków.	5-40-05	34/1	16-MN		+		+	Obszar wyłączony z obszaru opracowania. Uwzględnienie uwagi wymaga powtórnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
5	06.02.2017r	Ryszard Wenda	Wykreślenie z §6 pkt. 3 budynku zlokalizowanego przy ul. Skorupki 4 na liście budynków, co do których planowane jest włączenie do wojewódzkiej ewidencji zabytków.	5-40-05	93	5-MN		+		+	Uwzględnienie uwagi wymaga powtórnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

6	10.02.2017r	Anna Banaszek Wronka Wojciech Wronka Dariusz Karczewski	Zmiana zapisu §19 z planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	5-20-02	6/1, 6/2	6-U 10-U/MN		+		+	Brak zgodności z zapisami Studium. Dla przedmiotowego terenu Studium przewiduje kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
7	10.02.2017r	Remigiusz Weinar	1.Zmiana zapisu §15 pkt. 4 na „wysokość zabudowy : maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe nie więcej niż 14m; dopuszcza się wykonanie dodatkowo jednej kondygnacji podziemnej; dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacji podziemnej”	5-30-05	57	34-MN		+		+	Brak zgodności ze Studium (dot. dodatkowej kondygnacji – poddasza użytkowego) Dla terenów MN Studium zakłada maksymalną ilość pełnych kondygnacji zabudowy wynoszącą 3.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/335/17
Rady Miasta Zielonka
z dnia 29.06.2017 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta związanych z uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka - w rejonie ul. Wyszyńskiego - obszar IV.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych Miasta z zakresu:

1) modernizacji i utrzymania istniejących dróg publicznych;
2) modernizacji i utrzymania istniejących ciągów pieszo-jezdnych, ciągu pieszego;
3) modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

Finansowanie inwestycji dotyczących modernizacji i utrzymania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej określonych w projekcie miejscowego planu będzie realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Środki na realizację ww. zadań pokryte będą z budżetu Miasta Zielonka, budżetu państwa oraz środków zewnętrznych Unii Europejskiej.

Udział Miasta Zielonka w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Zielonka w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 1870), stosownie do możliwości budżetowych.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-1859031191
Imię: Andrzej Marek
Nazwisko: Grodzki
Instytucja: Urząd Miasta Zielonka
Województwo:
Miejscowość:
Data podpisu: 29 czerwca 2017 r.
Zakres podpisu: Cały dokument

DORĘCZONO POCZTĄ

Warszawa, 8 sierpnia 2017 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-I.4131.225.2017.JF

RADA MIASTA ZIELONKA
P.0004.1.234.2017
11. 08. 2017
L. dz. 6661 podp.

→ Burmistrz
→ Zesp. Radców Prawnych
→ K. Zagospodarowania
→ B.R. – do inf. na sesję
→ Wpisany Radnych – mailem
11.08.2017

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 XXXVI/335/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca 2017 r. *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wyszyńskiego - obszar IV"*, w zakresie ustaleń:

- § 13 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały;
- części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 7KDL;
- części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 13KDL usytuowanego wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 9-MN;
- części graficznej, w odniesieniu do terenu usytuowanego na północ od terenów oznaczonych symbolami: 21-MN, 5KDL, 19-MN, 10-MW, 6KDL i 18-MN oraz na południe od terenu oznaczonego symbolem 20-MN.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 czerwca 2017 r. Rada Miasta Zielonka podjęła uchwałę Nr XXXVI/335/17 *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wyszyńskiego - obszar IV"*.

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

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego

oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów,

a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa ustawa o p.z.p.

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

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

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

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

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

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. w planie miejscowym obowiązkowo określa się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ponadto, zgodnie z treścią § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), projekt rysunku planu winien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia.

W ocenie organu nadzoru uchwała wraz z załącznikiem graficznym, nie spełnia powyższych wymogów, z uwagi na brak ustaleń dotyczących określenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 3 lit. g oraz m uchwały, a także na rysunku planu, w odniesieniu do jednostek terenowych oznaczonych symbolami: **7KDL** (ul. Literacka) i **13KDL** (ul. Kołłątaja) wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 9-MN.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło również do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, że *„Na projekcie rysunku planu*

miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego", w kontekście ustaleń § 25 ust. 1 pkt 3 lit. g oraz m uchwały.

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

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

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12, w którym Sąd stwierdził, iż *„(...) zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie "projekt planu miejscowego "; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)"*;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 września 2013 r., sygn. akt II OSK 1377/13, w brzmieniu: *„W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.)* ***obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne,*** *co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części."*;
- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11, w brzmieniu: *„Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu."* (publ. LEX 1080455);

- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym *„Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem "ustaleń planu" należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej."* (publ. LEX 1070339);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: *„Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprawdzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu."*;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 *„Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis."* (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: *„W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Cześć tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu."*;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: *„W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu."*;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.*

Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzeczonego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, https://orzecznia.nsa.gov.pl).".

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

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

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

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

części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej.

Ponadto, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, wyznaczono linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla którego nie określono przeznaczenia terenu (ul. Kopernika). W ten sposób uchwalając plan miejscowy Rada Miasta Zielonka nie określiła przeznaczenia dla terenu usytuowanego na północ od terenów oznaczonych symbolami: 21-MN, 5KDL, 19-MN, 10-MW, 6KDL, 18-MN oraz na południe od terenu oznaczonego symbolem 20-MN. Brak określenia przeznaczenia terenu skutkuje tym samym niemożnością zastosowania, tej części planu w praktyce.

Podsumowując należy stwierdzić, że przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały doszło do naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. *[„W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (...)"]*, w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o p.z.p., a także § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem wymóg stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego oznacza, iż ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów. Tym samym doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, wywołującego skutek, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ww. ustawy, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w odniesieniu do wskazanych powyżej terenów.

Organ nadzoru jest zobowiązany zwrócić również uwagę na fakt, iż stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

Tymczasem naruszenie przepisów odrębnych wynika z ustaleń zawartych w **§ 13 ust. 1 pkt 2 lit. b** uchwały, w brzmieniu: *„1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 11-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN, 26-MN, 27-MN, 28-MN, 29-MN, 30-MN, 31-MN, 32-MN, 33-MN, 34-MN, 35-MN, 36-MN, 37-MN, 38-MN, 39-MN, 40-MN, 41-MN, 42-MN, 43-MN, 44-MN, 45-MN, 46-MN, 47-MN, 48-MN, 49-MN, 50-MN, 51-MN, 52-MN, 53-MN, 54-MN, 55-MN, 56-MN, 57-MN:** (...)*

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) b) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami o przeznaczeniu uzupełniającymnie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji; (...)".

Stosownie bowiem do dyspozycji art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), poprzez *„budynek mieszkalny jednorodzinny"*, należy rozumieć: *„budynek wolno stojący 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 o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku"*.

Należy zatem wskazać, że przepis art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane jednoznacznie stanowi, iż powierzchnię lokalu użytkowego (usługowego) wbudowanego w budynek mieszkalny jednorodzinny określa się, jako jego powierzchnię całkowitą, a jej wielkość ustala się wyłącznie w odniesieniu do powierzchni całkowitej tego budynku, nie zaś w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji, jak ustalono w uchwale.

Ustalenia uchwały, w powyższym zakresie, stanowią niedozwoloną, z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego, modyfikację przepisu art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane oraz wykraczają poza przyznaną radzie gminy kompetencję dotyczącą zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co przesądza o konieczności ich wyłączenia z obrotu prawnego. Zdaniem organu nadzoru, nie można dopuścić do odmiennych regulacji w planie miejscowym, niż wynika to z przepisów odrębnych. Powyższe ustalenia uchwały naruszają także dyspozycję art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., zobowiązującą do sporządzenia planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi, co stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, a tym samym na mocy art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., skutkuje stwierdzeniem ich nieważności.

W zakresie powtórzeń i modyfikacji przepisów ustawy, orzecznictwo wielokrotnie wskazywało, że powtórzenia i modyfikacje, jako wysoce dezinformujące, stanowią istotne naruszenie prawa (wyrok NSA z dnia 16 czerwca 1992 r., sygn. akt II SA 99/92, opublikowany ONSA 1993/2/44; wyrok NSA oz. we Wrocławiu z dnia 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 1179/98, opublikowany OSS 2000/1/17). Powtarzanie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwały może bowiem prowadzić do odmiennej, czy wręcz sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. Trzeba, bowiem liczyć się z tym, że powtórzony, czy zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko powtarzania i modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne.

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 prawym, 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).*

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

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

- art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p., a także § 4 pkt 1 i § 7 pkt 7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów zarówno w części tekstowej, jak i graficznej, a także jednoznacznego określenia linii rozgraniczających tych terenów;
- art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie konieczności powiązania części tekstowej z częścią graficzną;
- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie konieczności sporządzenia planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- art. 15 ustawy o p.z.p., a także art. 7 Konstytucji RP, w zakresie przestrzegania granic kompetencji.

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.

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXXVI/335/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca 2017 r. *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wyszyńskiego - obszar IV"*, w zakresie ustaleń:

- § 13 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały;
- części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 7KDL;
- części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 13KDL usytuowanego wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 9-MN;
- części graficznej, w odniesieniu do terenu usytuowanego na północ od terenów oznaczonych symbolami: 21-MN, 5KDL, 19-MN, 10-MW, 6KDL i 18-MN oraz na południe od terenu oznaczonego symbolem 20-MN,

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
wz.
Sylwester Dąbrowski
I Wicewojewoda Mazowiecki