Uchwała Nr XXXIX/364/17

Rady Miasta Zielonka

z dnia 28 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej - obszar II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 2017 r. 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 2008 r. uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka - w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej oznaczony jako obszar II, 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;

7) minimalne powierzchnie 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, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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

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

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

Rozdział I
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 strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

f) numer stanowiska archeologicznego;

g) przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV wraz ze strefą ochronną;

h) granica strefy potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej;

i) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

j) granica występowania wysokiego poziomu wód gruntowych;

k) wymiarowanie odległości w metrach;

l) granicy strefy ochronny sanitarnej wokół cmentarza – 50m;

m) granicy strefy ochronny sanitarnej wokół cmentarza – 150m.

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

a) obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

b) pomnik przyrody;

c) projektowana zewnętrzna krawędź drogi ekspresowej;

d) granice administracyjne miasta.

§ 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;

11) **produkcji** – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą metodami przemysłowymi dobra materialne, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

§ 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;
- **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **U** - tereny zabudowy usługowej;
- **UP_O** - tereny usług publicznych – usługi oświaty;
- **P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- **ZL** - tereny lasów;
- **W** - teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- **KDS** - tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- **KDGP** - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- **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;
- **KDW** - teren dróg wewnętrznych.

§ 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 nieprzekraczalne linie zabudowy, natomiast w obrysie 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.

§ 6

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

1) ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych – stanowiska archeologicznego nr ewidencyjny AZP 55-67/37 w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

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 3:

a) ul. Lipowa 2 (dz. nr.46 ob. 4-90-03) willa, datowanie Lata 20 XX w.;

3) w stosunku do obiektu określonego w pkt 2 ustala się następujące zasady:

a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego budynku w zakresie gabarytów budynku, geometrii dachu, materiałów i kolorystyki pokrycia dachu, 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 budynku historycznym, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (tj. wyburzania, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy);

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

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

f) zakaz zewnętrznej termomodernizacji budynku historycznego;

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

h) remonty budynku historycznego należy prowadzić z wykorzystaniem historycznych materiałów i technik budowlanych.

§ 7

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 za 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;
- **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **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) ustala się wzdłuż i w liniach rozgraniczających rowu Magenta oznaczonego w planie symbolem **1-WS**:

a) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0m od brzegu rowu;

b) zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,0m od brzegu rowu;

c) zakaz zasypywania i zanieczyszczania rowu;

d) zakaz uprawy gruntu, sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3,0m od brzegu rowu

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

4) 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)**
453	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 3 z dn. 31.12.77 poz. 25	ul. Kościuszki 8	Dąb szypułkowy	410	18
900	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 6 z dn. 28.06.82 poz. 30	ul. Warmińska 12	Dąb szypułkowy	270	28
	Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego z 2016r. poz. 4500	ul. Obrońców Westerplatte 3	Dąb szypułkowy	279	22

§ 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 stanowią drogi oznaczone w planie symbolami:

- **KDS** – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;

- **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;

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

- **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

- **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- **KDPJ** – tereny publicznego ciągu pieszo- jezdnego;

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 miejsce postojowe/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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 3,5 miejsca postojowego/10 zatrudnionych;

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

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

- 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 4,0 miejsca postojowe/stanowisko naprawcze;

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 wyłącznie na terenie inwestycji;

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

d) miejsca postojowe 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 do celów produkcyjnych i technologicznych, uzupełnienie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych;

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

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

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

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

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

j) 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 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 odprowadzenie ścieków powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, gdy ścieki te spełniają normy określone w stosownych przepisach odrębnych;

d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji, 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 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 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 zaopatrzenia 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 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 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 scalania i podziału:

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

- 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;
- UPo, U, P – 20 m

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

- U, P – 500 m^2;
- MW – 1500 m^2;
- UPo – 3000 m^2

3) ustala się kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} - 110°.

§ 10

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

1) w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami 1aKDS, 1bKDS i 1aKDGP, 1bKDGP ustala się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV – min. 30 m tj. po 15 m w każdą stronę mierząc od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii zgodnie z rysunkiem planu, w której ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia do zieleni i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) zakazuje się lokalizacji budynków na pobyt ludzi;

b) dopuszcza się lokalizowania roślinności nie przekraczającej 3 m wysokości

3) w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;

4) w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza - 50m obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych;

5) w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza - 150m obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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.

§ 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, MW, U, P, W – 10%;

2) Pozostałe tereny – 0,1%.

Rozdział II
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, 58-MN, 59-MN, 60-MN, 61-MN, 62-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) 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 – 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 14m, 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:

a) 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:

a) przyjęcie wysokości zgodnie z wysokością budynku istniejącego;

b) przyjęcie liczby kondygnacji zgodnie z liczbą kondygnacji budynku istniejącego;

c) 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 **29-MN** znajduje się zabytek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 6;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenach **11-MN**, **24-MN, 32-MN** znajdują się pomniki przyrody wpisane do wojewódzkiego rejestru, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4);

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

1) tereny **4-MN, 6-MN, 20-MN, 39-MN, 56-MN** w całości oraz tereny **1-MN, 2-MN, 3-MN, 5-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 13-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN,19-MN, 38-MN, 43-MN, 54-MN, 55-MN, 57-MN, 58-MN, 60-MN, 62-MN** w części znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami **1aKDS, 1bKDS i 1aKDGP, 1bKDGP** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1);

2) tereny **57-MN, 62-MN** częściowo znajdują się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);

3) tereny **3-MN, 4-MN, 5-MN, 13-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 25-MN, 27-MN, 31-MN, 32-MN, 34-MN, 37-MN, 38-MN, 44-MN, 45-MN, 46-MN, 47-MN, 48-MN, 49-MN, 60-MN, 61-MN** częściowo oraz tereny **1-MN, 2-MN, 29-MN, 30-MN,**

33 -MN, 35-MN, 36-MN, 39-MN, 40-MN, 41-MN, 42-MN, 43-MN w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;

4) tereny **10-MN, 11-MN, 14-MN, 16-MN, 17-MN, 19-MN, 20-MN** częściowo oraz w **18-MN** w całości znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 14

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, 11-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 20m, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;

- dopuszcza się lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych

b) dachy budynków 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) teren **1-MW** częściowo znajduje się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami **1aKDS, 1bKDS i 1aKDGP, 1bKDGP,** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1);

2) tereny **6-MW, 8-MW, 11-MW** częściowo oraz tereny **7-MW, 9-MW, 10-MW** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;

3) teren **1-MW** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150m,w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 15

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-U, 2-U, 3-U, 4-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 maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności 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;

- dopuszcza się lokalizację garażu 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) teren **2-U, 4-U** w całości oraz tereny **1-U, 3-U** częściowo znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami **1aKDS, 1bKDS i 1aKDGP, 1bKDGP,** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1);

2) teren **2-U** w całości oraz tereny **1-U, 3-U** częściowo znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 16

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-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 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 garażu 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 z możliwością lokalizowania na nich miejsc parkingowych lub elementów zieleni urządzonej

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

c) w elewacjach stosować materiały jak cegła, kamień, drewno, beton, tynki 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 **1-UPo** częściowo znajduje się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 17

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

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;

b) uzupełniające: 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 – 10%;

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

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01.

4) ustala się dla budynków **produkcyjnych składów i magazynów**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 15m,

b) dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych w budynkach;

- dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych

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

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

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

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

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych

- dopuszcza się na lokalizację garażu 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 lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych

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

- dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła.

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

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

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

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

c) w elewacjach stosować materiały jak cegła, kamień, drewno, beton, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych.

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

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

1) teren **1-P** częściowo oraz teren **2-P** w całości znajdują się w strefie ochrony zabytków archeologicznych – stanowiska archeologicznego nr ewidencyjny AZP 55-67/37, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1);

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

1) tereny **4-P, 5-P, 6-P** częściowo oraz tereny **1-P, 2-P, 3-P** w całości znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami **1aKDS, 1bKDS i 1aKDGP, 1bKDGP** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1);

2) tereny **1-P, 3-P** częściowo znajdują się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);

3) tereny **3-P, 4-P, 5-P** częściowo oraz tereny **1-P, 2-P** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 18

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

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej – wodociągi

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń w zakresie poboru wody oraz zabudowy towarzyszącej, z dopuszczeniem remontu, rozbudowy i przebudowy

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 – 80 %;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1

4) ustala się dla budynków:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 10 m;

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych w budynkach;

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;

c) w elewacjach stosować materiały jak cegła, kamień, drewno, beton w kolorystyce barw stonowanych.

§ 19

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

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rów Magenta;

b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1-ZL, 2-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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

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

2) teren **1-ZL** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150 m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 21

1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1aKDS, 1bKDS:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna klasy ekspresowej;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

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

c) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) teren **1aKDS** częściowo znajduje się w strefie ochrony zabytków archeologicznych – stanowiska archeologicznego nr ewidencyjny AZP 55-67/37, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1);

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

1) teren **1aKDS** częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);

2) tereny **1aKDS, 1bKDS** częściowo znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 22

1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1aKDGP, 1bKDGP:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego **1aKDGP, 1bKDGP** - Aleja Piłsudskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 631;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 50,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

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

c) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) teren **1aKDGP** częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);

2) tereny **1aKDGP, 1bKDGP** częściowo znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 23

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1aKDZ, 1bKDZ, 1cKDZ:**

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 dróg publicznych klasy zbiorczej:

a) **1aKDZ, 1bKDZ, 1cKDZ** - ul. Marecka - zmienna od 12,0 do 20,5m.

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

1) teren **1aKDZ** częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);

2) tereny **1aKDZ, 1cKDZ** w całości oraz teren 1bKDZ częściowo znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;

3) teren **1bKDGP** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 50m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) teren **1bKDGP** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 24

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

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, sieci 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) 1aKDL, 1bKDL - ul. Pustelnicka - zmienna od 12,0 do15,0m;

b) 2KDL - ul. Ceglana - zmienna od 10,0 do11,0m;

c) 3KDL - ul. Warmińska - zmienna od 11,0 do 13,0m;

d) 4aKDL, 4bKDL - ul. Kaszubska - 10,0m;

e) 5KDL - ul. Mazurska - zmienna od 12,0 do 14,0m;

f) 6KDL - ul. Drewnicka, odc. ul. Marecka - ul. Wiejska - 13,0m;

g) 7KDL - ul. Wiejska - zmienna od 12,0 do 17,0m;

h) 8KDL - ul. Różana - 12,0m;

i) 9aKDL, 9bKDL - ul. Kościuszki - zmienna w granicach planu od 11,5 do 14,0m;

j) 10KDL - ul. Powstańców - zmienna od 11,0 do 26,0m;

k) 11KDL - ul. Dąbrowskiego - zmienna od 12,0 do 16,0m;

l) 12KDL - ul. Długa - zmienna od 10,0 do 19,5m;

m) 13KDL - ul. Inżynierska - zmienna od 14,0 do 17,5m.

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

1) tereny **8KDL, 9bKDL, 10KDL, 12KDL**, częściowo oraz tereny **1aKDL,1bKDL, 9aKDL** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;

2) tereny **11KDL, 12KDL** częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 25

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12aKDD, 12bKDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24aKDD, 24bKDD, 25KDD, 26KDD:**

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) wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane 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. Pustelnicka – zmienna od 8,5 do 9,5 m;

b) 2KDD - ul. Zachodnia - zmienna od 9,0 do 13,0 m;

c) 3KDD - ul. Drewnicka (odc. zachodnia granica ulicy - ul. Wiejska) - zmienna od 9,0 do 12,0 m;

d) 4KDD - ul. Pomorska - zmienna od 10,5 do 13,0 m;

e) 5KDD – ul. Graniczna - zmienna od 8,0 do 15,0 m;

f) 6KDD - ul. Dolna - zmienna od 12,0 do 15,0 m;

g) 7KDD - ul. Letnia - 9,0 m;

h) 8KDD - ul. Przesmyk - 9,0 m;

i) 9KDD - ul. Mazowiecka - zmienna od 8,0 do 9,5 m

j) 10KDD - ul. Mazowiecka - zmienna od 8,0 do 21,0 m;

k) 11KDD - ul. Polna - zmienna od 8,0 do 10,0 m;

l) 12aKDD, 12bKDD - ul. Ogrodowa - zmienna od 10,0 do 12,0m;

m) 14KDD - ul. Górna – zmienna od 8,5 do 9,0m;

n) 15KDD - ul. Wspólna - 10,0m;

o) 16KDD - ul. Żabia - zmienna od 10,0 do 12,0m;

p) 17KDD – ul. Z. Mordaki- zmienna od 7,5 do 11,5m;

q) 18KDD - ul. Nauczycielska - 13,0 do 14,5m;

r) 19KDD - ul. Młodzieżowa - 10,0 do 28,5m;

s) 20KDD - ul. Sobieskiego - zmienna od 8,0 do 13,0m;

t) 21KDD - ul. Sowińskiego - 10,0m;

u) 22KDD - ul. Saperów - zmienna od 8,0 do 12,0m;

v) 23KDD - ul. Gdyńska - zmienna od 10,0 do 12,0m;

w) 24aKDD, 24bKDD - ul. Zaciszna - zmienna od 10,0 do 12,0m;

x) 25KDD – ul. Zagłoby - 10,0m;

y) 26KDD - ul. Obrońców Warszawy - 10,0m.

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

1) tereny **2KDD, 3KDD** częściowo znajdują się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);

2) tereny **4KDD, 6KDD, 7KDD, 10KDD, 12bKDD, 14KDD, 15KDD, 20KDD, 21KDD** częściowo oraz tereny **1KDD, 2KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;

3) tereny **22KDD, 23KDD**, **24bKDD**, **25KDD, 26KDD,** częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 26

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 8KDPJ, 9KDPJ, 10KDPJ, 11KDPJ, 12KDPJ, 13KDPJ, 14KDPJ, 15KDPJ, 16KDPJ, 17KDPJ, 18KDPJ, 19KDPJ**:

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 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 - (rejon ul. Pustelnickiej) - 5,0 m;

b) 2KDPJ - (rejon ul. Pustelnickiej) - 4,0 m;

c) 3KDPJ - ul. Drewnicka – zmienna od 6,0 do 7,5 m;

d) 4KDPJ - ul. Wiosenna - zmienna od 5,0 do 5,5 m;

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

f) 6KDPJ - ul. Chodkiewicza - zmienna od 7,0 do 8,0 m;

g) 7KDPJ - ul. Traugutta - zmienna od 6,0 do 8,0 m;

h) 8KDPJ - ul. Bema - zmienna od 6,5 do 8,0 m;

i) 9KDPJ - ul. Obrońców Westerplatte - zmienna od 6,0 do 15 m;

j) 10KDPJ - ul. Syreny - 8,0 m;

k) 11KDPJ - ul. Baśniowa - zmienna od 7,0 do 20,5 m;

l) 12KDPJ - ul. Nadrzecznej - zmienna od 7,5 do 8,0 m;

m) 13KDPJ - ul. Rzeczna – 7 m;

n) 14KDPJ - ul. Konopnickiej – 6 m;

o) 15KDPJ - ul. Kwiatowa - zmienna w graniach planu od 6,0 do 8,0 m;

p) 16KDPJ - ul. Cicha - zmienna od 8,0 do 9,0 m;

q) 17KDPJ - ul. Zaułek - zmienna od 4,5 do 6,5 m;

r) 18KDPJ - ul. Mazowiecka - 6,0m;

s) 19KDPJ –(rejon ul. Polnej)- 8,5m.

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

1) tereny **3KDPJ, 4KDPJ** częściowo znajdują się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);

2) tereny **2KDPJ, 7KDPJ, 9KDPJ, 11KDPJ, 15KDPJ, 16KDPJ, 17KDPJ,** częściowo oraz tereny **1KDPJ, 10KDPJ, 12KDPJ, 13KDPJ, 14KDPJ,** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 27

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 5 m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego:

a) 1KDP - ul. Reja - zmienna od 2,5 m do 4,0 m.

§ 28

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

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga wewnętrzna;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się realizację chodników oraz ścieżek rowerowych;

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

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej:

a) 1KDW - zmienna od 8,0 do 8,5m.

b) 2KDW - zmienna od 9,5 do 12,0m.

c) 3KDW - zmienna od 7,5 do 8,5m.

d) 4KDW – 7,5 m.

e) 5KDW - zmienna od 8,0 do 8,5m.

f) 6KDW - zmienna od 9,0 do 10,0m.

g) 7KDW - zmienna od 4,0 do 6,5m.

h) 8 KDW- ul. Mała - 4,0 m.

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

a) teren **7KDW, 8KDW** częściowo znajduje się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;

b) teren **6KDW** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150 m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 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

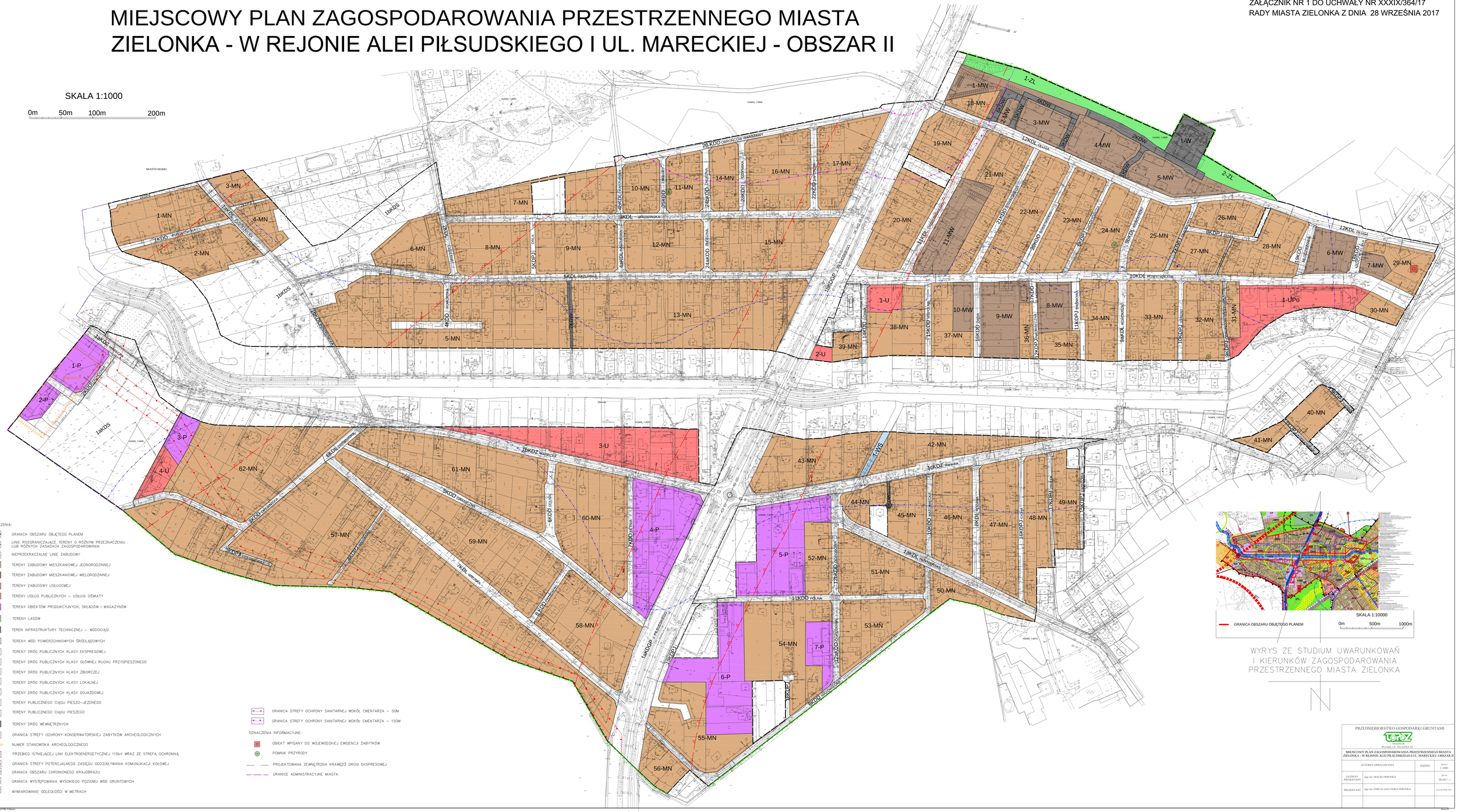
Andrzej Marek Grodzki

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/364/17
RADY MIASTA ZIELONKA Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2017

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA - W REJONIE ALEI PIŁSUDSKIEGO I UL. MARECKIEJ - OBSZAR II

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
- MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UPo – TERENY USŁUG PUBLICZNYCH – USŁUGI OŚWIATY
- P – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- ZL – TERENY LASÓW
- W – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – WODOCIĄGI
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDS – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY EKSPRESOWEJ
- KDGP – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- 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
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- AZP 55-67/37 – NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- GRANICA STREFY POTENCJALNEGO ZASIĘGU ODDZIAŁYWANIA KOMUNIKACJI KOŁOWEJ
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA WYSTĘPOWANIA WYSOKIEGO POZIOMU WÓD GRUNTOWYCH
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH

- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZA – 50M
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZA – 150M

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OBIEKT WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- POMNIK PRZYRODY
- PROJEKTOWANA ZEWNĘTRZNA KRAWĘDŹ DROGI EKSPRESOWEJ
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1:10000

0m 500m 1000m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

N

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI
TOREZ
PUŁAWY UL. PIŁSUDSKIEGO 19

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA - W REJONIE ALEI PIŁSUDSKIEGO I UL. MARECKIEJ -OBSZAR II

AUTORZY OPRACOWANIA		PODPIS	SKALA 1 : 1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. MACIEJ WIRONKA		DATA 09.2017 r.
PROJEKTANT	mgr inż. EMILIA GAŁUSZKA-WIRONKA		PM-II/2018/1.1.01

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIX/364/17
Rady Miasta Zielonka
z dnia 28.09.2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej - obszar II

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, 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
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.1	08.02.2017	Opłocka Danuta Rytel Genowefa Kopaniecka Halina	Brak zgody na zmniejszenie działki po 5m od ul. Saperów i ul. Warmińskiej	Działka o nr ew. 64 obręb 4-80-04	17-MN 22KDD		+		+	Parametry drogi zgodne z przepisami odrębnymi - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi klasy dojazdowej powinna wynosić 10m (rozporządzenie o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiada drogi publiczne)
1.2			Zlikwidowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy				+		+	Lokalizacja nieprzekraczalnej linii zabudowy jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2	09.02.2017	Leszek Krasnodębski	Zmiany w zasadach lokalizacji reklam tj. wprowadzenie zapisu o możliwości lokalizacji reklam wolnostojących lub mocowanych na ogrodzeniach na terenach MN	Działki o nr ew. 6/1, 6/2 obręb 4-90-04	43-MN		+		+	Zasady umieszczania reklam regulują odrębne przepisy (ustawa krajobrazowa)
3	09.02.2017	Prus Laura	Zmiana proponowanego rozwiązania komunikacyjnego wjazdu z ul. Mazowieckiej na ul. Inżynierską (trójkąt widoczności „wchodzący” na posesję wnioskodawcy)	Działka o nr ew. 87 obręb 4-90-04	101KDD 8KDZ		+		+	Parametry drogi zgodne z przepisami odrębnymi (rozporządzenie o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiada drogi publiczne)

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/364/17
Rady Miasta Zielonka
z dnia 28.09.2017 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 Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej - obszar II.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 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.

Udział Miasta Zielonka w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Zielonka w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-1154883893
Imię: Andrzej Marek
Nazwisko: Grodzki
Instytucja: Urząd Miasta Zielonka
Województwo:
Miejscowość:
Data podpisu: 28 września 2017 r.
Zakres podpisu: Cały dokument

WGK
proszę o analizę i przyp. informacji 13.11.2017 r.

DORĘCZONO POCZTĄ

Warszawa, 4 listopada 2017 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-I.4131.304.2017.JF

→ Burmistrz
→ Zesp. Radców Prawnych
→ K. zagospodarowania
→ B.R. - do inf. na sesję
→ Wszyscy Radni - mailem
13.11.2017

RADA ZI... 13. 11 L. dz. .....

RP0004.1.320.2017
13. 11. 2017
9198

Rada Miasta Zielonka
ul. Lipowa 5
05 – 220 Zielonka

Rozstrzygnięcie nadzorcze

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXIX/364/17 Rady Miasta Zielonka z 28 września 2017 r. *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej - obszar II”*, w zakresie ustaleń:

- § 13 ust. 1 pkt 6 uchwały;
- § 8 ust. 1 pkt 3 – 9 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1-ZL i 2-ZL, z wyłączeniem gruntów zajętych pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, a także tereny pod liniami energetycznymi;
- części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 7-MN, w zakresie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 42, 43, 44, 45 i 46 z obrębu 0003 (4-80-03).

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 września 2017 r. Rada Miasta Zielonka podjęła uchwałę Nr XXXIX/364/17 *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej - obszar II”*.

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

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

Przekazano zgodnie z dekret. 13.11.2017 r.

Otrzymałam 14.11.2017 Gocal

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. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

Tymczasem brak uwzględnienia przepisów odrębnych, pomimo ustaleń § 20 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały, w brzmieniu: *„1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1-ZL, 2-ZL:** (...) 2) Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** wprowadza się zakaz: a) realizacji zabudowy i zagospodarowania, poza obiektami służącymi gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi (...)"*, dotyczy ustaleń ogólnych zawartych w **§ 8 ust. 1 pkt 3 – 9** uchwały, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w ramach których dopuszcza się możliwość *budowy, rozbudowy, przebudowy i przeniesienia obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg*, tj. m.in. na terenie lasu (1ZL i 2ZL).

W kontekście poczynionych ustaleń wskazać należy, iż zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147), *„Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych"*. Skoro jedną z wartości planowania przestrzennego, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p. jest uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, to w przypadku występowania gruntów leśnych zastosowanie znajdzie przepis art. 7 ust. 2 pkt 2 i pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), z którego wynika, że wszystkie grunty leśne, dla których ustalono

w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymagają uzyskania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, zmiana ta może być jedynie dokonana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wymóg uzyskania powyższych zgód, wynika również z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., zgodnie z którym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami leśnymi są grunty: określone jako lasy w przepisach ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 r. poz. 788), zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych. Stosownie do art. 3 ustawy o lasach: *„Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt: 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony: a) przeznaczony do produkcji leśnej lub b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo c) wpisany do rejestru zabytków; 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.”.*

Skoro ustawodawca, wskazuje na wymóg uwzględnienia w planowaniu przestrzennym ochrony gruntów rolnych i leśnych, to konkretyzację tej normy odnaleźć możemy w art. 3 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym, ochrona gruntów leśnych polega na: ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi, przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej, poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produkcyjności oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Definicję zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zawiera również art. 4 pkt 6 ww. ustawy, zgodnie z którym, przez przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne – rozumie się przez to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych. Skoro, zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, <u>każde grunty leśne</u>, dla których ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia w formie decyzji administracyjnej, <u>to nie można przyjąć, że możliwe jest na nim realizowanie zamierzeń inwestycyjnych określonych w przywołanych powyżej przepisach.</u> Urządzenia infrastruktury technicznej, a także sieci wewnętrzne i przyłącza, nie zaliczają się do przedsięwzięć związanych z gospodarką leśną, a także nie są uznawane za grunty leśne, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach.

Organ nadzoru nadmienia, że Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale 7 sędziów NSA z 29 listopada 2010 r., sygn. akt II OPS 1/10 orzekł, że *„zgoda właściwego organu na przeznaczenie gruntu leśnego (rolnego) na cele nieleśne (nierolnicze), zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jest aktem stanowiącym konieczną podstawę do zamieszczenia odpowiednich ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. <u>Brak wymaganej zgody na przeznaczenie gruntów leśnych</u> (rolnych) <u>na cele inne niż leśne</u> (rolnicze) <u>skutkuje naruszeniem procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie co stanowi przesłankę uznania go za nieważny</u>. Podobne stanowisko w omawianej kwestii zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1900/08”.*

Kwestia dotycząca konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, była już przedmiotem wielokrotnego stanowiska judykatury, w tym wyrażonych w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z:

- 27 września 2016 r., sygn. akt II OSK 3135/15;
- 21 czerwca 2016 r., sygn. akt II OSK 2592/14;
- 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15;
- 9 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3083/13,

a także Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 7 listopada 2014 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 1726/14.

W powyższym zakresie naruszone zostały przepisy art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co stanowi zarówno o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, jak i o istotnym naruszeniu trybu jego sporządzania. W tym przypadku wewnętrzna sprzeczność pomiędzy ustaleniami szczegółowymi § 16 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały, a ustaleniami ogólnymi § 8 ust. 1 pkt 3 - 9 uchwały, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności § 8 ust. 1 pkt 3 – 9 uchwały, w odniesieniu do lasów, z wyłączeniem gruntów zajętych pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, a także tereny pod liniami energetycznymi, w celu doprowadzenia do wewnętrznej zgodności aktu.

Jak wynika z dokumentacji prac planistycznych, organ sporządzający plan miejscowy uzyskał następujące zgody:

- Ministra Środowiska z 20 lipca 2015 r., znak: DLP-II-6501-51/27225/15/JS na przeznaczenie *na cele nierolnicze i nieleśne 0,2246 ha gruntów leśnych własności Skarbu Państwa, w tym znajdujących się w zarządzie: Nadleśnictwa Drewnica – 0,2221 ha z oddziału 136-g, b, j, k położonych w obrębie ewidencyjnym: 4-80-08, 5-10-02 (obręb leśny: Drewnica) – dz. ew. nr 35/1, 37, 42, 43, 54 oraz innych gruntów Skarbu Państwa – 0,0025 ha – dz. ewidencyjna nr 61 z obrębu ewidencyjnego 4-8-03, oznaczonych na załączonej do wniosku mapie w skali 1:1000, projektowanych pod tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, dróg publicznych klasy lokalnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*;
- Marszałka Województwa Mazowieckiego, który decyzją Nr 70/2015 z 17 czerwca 2015 r., znak: RW-RM-II.7151.54.2015.KJ, Nr Kanc.: 115434, **wyraził zgodę** na przeznaczenie gruntów leśnych pod tereny komunikacji w zakresie drogi publicznych klasy ekspresowej (KDS) w zakresie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 34/2, 35/2 i 37 z obrębu 0002, oraz **nie wyraził zgody** na przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o pow. 0,2817 ha pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w zakresie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **42**, **43**, **44**, **45**, **46**, 54, 55/1, 55/2 z obrębu 0003.

Skoro zatem, jak wynika z odpowiedzi Burmistrza Miasta Zielonka z 31 października 2017 r., znak: B.1610.2.246.2017, na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego z 25 października 2017 r., znak: LEX-I.4131.304.2017.JF, w dniu podjęcia przedmiotowej uchwały, działki o numerach ewidencyjnych: **42**, **43**, **44**, **45** i **46** z obrębu 0003 (4-80-03), stanowiły w całości następujące powierzchnie użytków leśnych:

- **42** las o powierzchni 0,0147 ha (LsVI);
- **43** las o powierzchni 0,0025 ha (LsV);
- **44** las o powierzchni 0,0399 ha (LsV);
- **45** las o powierzchni 0,0056 ha (LsVI);
- **46** las o powierzchni 0,0088 ha (LsVI),

to należy stwierdzić, że Rada Miasta Zielonka, pomimo braku zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie gruntów leśnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (jednostka terenowa 7-MN), w odniesieniu do ww. działek dopuściła lokalizowanie ww. zabudowy, naruszając wskazane powyżej przepisy.

Powyższe wynika z ustaleń zawartych w **§ 13 ust. 1 pkt 1** 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, 58-MN, 59-MN, 60-MN, 61-MN, 62-MN:** 1) ustala się przeznaczenie terenu:*

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych, (...)".

Tymczasem na gruntach leśnych możliwa jest lokalizacja budynków i budowli wykorzystywanych wyłącznie dla potrzeb gospodarki leśnej, stosownie do art. 3 pkt 2 ustawy o lasach.

Należy raz jeszcze zauważyć, że stosownie do dyspozycji art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, może być dokonane jedynie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z dyspozycją art. 7 ust. 2 ww. ustawy, **każdy grunt ewidencyjnie leśny, niezależnie od wielkości jego powierzchni**, wymaga uzyskania zgody stosownych organów, na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. **Ustawa powyższa nie wprowadza ograniczeń dotyczących wielkości powierzchni gruntów leśnych**, dla jakiej zgoda jest wymagana, a dla jakiej wymóg jej uzyskania nie obowiązuje. Ponadto kontury klasyfikacji poszczególnych użytków gruntowych nie wyznacza się w oparciu o granice ewidencyjne działki, lecz w oparciu o faktyczny zasięg przestrzenny, który dotyczyć może różnych działek.

Skoro, zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, każde grunty leśne, dla których ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia w formie decyzji administracyjnej, to nie można przyjąć, że określenie terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na gruntach ewidencyjnie leśnych, *które nie tworzą zwartego kompleksu leśnego a ich powierzchnia jest mniejsza niż 0.10 ha*, zwalnia od uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zdaniem organu nadzoru, gdyby uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie było wymagane w takich przypadkach, to racjonalny ustawodawca zawarłby stosowne zwolnienia w ramach ww. przepisów.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629 z późn. zm.), dane zawarte w ewidencji gruntów stanowią podstawę planowania przestrzennego, zaś wydane na podstawie art. 26 ust. 2 ww. ustawy rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 z późn. zm.), jednoznacznie odsyła w tym zakresie do ustawy o lasach (*quod vide* załącznik nr 6 do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków pn. zaliczanie gruntów do poszczególnych użytków gruntowych, wykaz tabelaryczny poz. 10).

Powyższe oznacza, iż przepisy ustawy: o p.z.p., o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Prawo geodezyjne i kartograficzne, a także rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków zostały skorelowane z przepisami ustawy o lasach.

Należy również pamiętać, iż obowiązkiem organów miasta Zielonka było sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego zgodnie z przepisami, w tym także zgodnie z przepisami odrębnymi (*quod vide* art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p.), obowiązującymi w dacie podjęcia uchwały. W chwili podejmowania uchwały działka ta posiadała użytek leśny, a zatem obowiązek uzyskania takiej zgody wynikał z przytoczonych powyżej przepisów, jak również z dyspozycji art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p. Brak uzyskania powyższej zgody narusza procedurę sporządzenia planu, co stanowi o istotnym naruszeniu trybu sporządzania planu miejscowego.

Powyższe stanowi o naruszeniu art. 15 ust. 1, art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p. w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a tym samym skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem **7-MN**, w granicach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **42**, **43**, **44**, **45** i **46** z obrębu 0003 (4-80-03).

Należy również wskazać, iż obligatoryjność zakresu ustaleń planu miejscowego należy rozpatrywać każdorazowo w odniesieniu do poszczególnych sytuacji gmin. Skoro plan przewiduje realizację obiektów budowlanych, to powinien on zawierać jednoznaczne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., tj. m.in.: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, **maksymalną wysokość zabudowy** oraz linie zabudowy i **gabaryty obiektów**.

Plan miejscowy jest narzędziem służącym do pogodzenia interesów obywateli, wspólnot samorządowych i państwa w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele i ustalenia zasad ich zagospodarowania. Zdaniem organu nadzoru, określenie parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ww. przepisie należą do jednych z zasadniczych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Ustalenia te wpływają na wartość nieruchomości. Należą również do jednych z bardziej konfliktogennych ustaleń planu i budzą najwięcej emocji wśród właścicieli nieruchomości. Dlatego też, brak powyższych elementów w planie miejscowym lub **ustalenie ich w sposób niejednoznaczny**, wprost narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.

Tymczasem uchwała zawiera następujące ustalenia:

- **§ 13 ust. 1 pkt 4 lit. a** i **b** uchwały, w brzmieniu: *„(...) 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 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;
  - dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych; (...)”;
- **§ 13 ust. 1 pkt 6** uchwały, w brzmieniu: *„(...) 6) w przypadku realizacji budynku szeregowego lub połowy budynku bliźniaczego, jako dobudowy do budynku istniejącego dopuszcza się:*
  a) przyjęcie wysokości zgodnie z wysokością budynku istniejącego;
  b) przyjęcie liczby kondygnacji zgodnie z liczbą kondygnacji budynku istniejącego;
  c) dostosowanie kąta nachylenia głównych połaci oraz typu dachu do istniejącego pokrycia dachowego. (...)”.

Powyższe ustalenia **§ 13 ust. 1 pkt 6** uchwały, w odniesieniu do obligatoryjnych parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, są niejednoznaczne i pozostają w sprzeczności z ustaleniami **§ 13 ust. 1 pkt 4 lit. a** i **b** uchwały. Plan miejscowy

zaś powinien przetwarzać normę ogólną i abstrakcyjną w normę konkretną i indywidualną. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zatem być precyzyjne, konkretnie określone, zawężające pole interpretacji, aby nie mogły być rozumiane zbyt szeroko przez organy stosujące prawo. Powyższe zaś zapisy, odnośnie określenia maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachu, nie czynią tego. Organ nadzoru wskazuje, że wszelkie parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu winny być sparametryzowane w sposób jednoznaczny (za pomocą parametru, czy wskaźnika). Parametrem jest zatem wielkość określona liczbowo, np. w metrach. Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury. Na szczególną uwagę zasługuje tu m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 marca 2015 r., sygn. akt IV SA/Wa 279/15, gdzie Sąd jednoznacznie wskazał, iż: *„(...)* ***parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny być precyzyjne i konkretnie określone****. Warunku tego nie spełniają zapisy § (...) uchwały w zakresie, w jakim nie określają minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy poprzez* ***sformułowanie "lub zgodnie ze stanem istniejącym"****, co* ***czyni, że są one niezgodne z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.*** *Jeżeli organ chce uwzględnić stan zagospodarowania istniejący na poszczególnych działkach, winien ustalić liczbowo wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej.".*

Ustalenie m.in. maksymalnej wysokości zabudowy w planie miejscowym, należy do wyłącznej właściwości organów gminy. Gmina realizując swoje uprawnienia ma obowiązek określić wysokość zabudowy **wyłącznie jednostką metryczną**. Uprawnienie takie wynika z istoty pojęcia wysokości, która jest pionową odległością pomiędzy dwoma punktami. Podkreślić bowiem należy, że określenie *„gabaryt obiektu budowlanego"* nie został zdefiniowany ani w ustawie o p.z.p. ani w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z *„Uniwersalnym słownikiem języka polskiego"* pod redakcją Stanisława Dubisza, PWN Warszawa 2008 r., s. 960, pod pojęciem *„gabarytów"* w urbanistyce należy rozumieć *„najwyższą linię poziomu zasadniczej części budynku lub zespołu budynków"*. Z kolei zgodnie ze *„Słownikiem języka polskiego"* pod red. Witolda Doroszewskiego, przez *„wysokość"* należy rozumieć *„odległość między podstawą a wierzchołkiem, a górną płaszczyzną, krawędzią"*, zaś ze *„Słownikiem języka polskiego"*, Wydawnictwa Naukowego PWN, wydanie internetowe przez *„wysokość"* należy rozumieć m.in. *„wymiar czegoś liczony od podstawy w górę"*, bądź *„odległość od jakiegoś punktu do punktu znajdującego się w górze"*. Z powyższych definicji wyraźnie wynika, że przez wysokość należy rozumieć konkretny wymiar (w znaczeniu określenia metrycznego). Zdaniem organu nadzoru określenie parametru, jakim jest maksymalna wysokość zabudowy jest jednym z zasadniczych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Podanie maksymalnej wysokości zabudowy służy postawieniu pewnej granicy w przestrzeni, ponad którą inwestorzy nie mają prawa realizować obiektów budowlanych. Określenie takiej wysokości wynikać może z już ukształtowanej wysokości istniejących obiektów i zamiaru kontynuowania takiej wysokości zabudowy, jak również z chęci wprowadzenia nowych założeń kształtowania ładu przestrzennego, podyktowanego względami architektonicznymi. Wskazać również należy, iż określany w planie miejscowym parametr, tj. wysokość zabudowy jest pojęciem zbiorczym i zawiera pojęcia dotyczące wysokości szeregu obiektów stanowiących zabudowę, a więc nie tylko samych budynków.

W kontekście cytowanych wyżej ustaleń uchwały dodać należy, iż uchwała w sprawie miejscowego planu powinna **w sposób kompleksowy i jednoznaczny określać maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachu na danym terenie, w tym również uwzględniać maksymalną wysokość obiektów oraz geometrię dachu w sposób sparametryzowany dla zabudowy już istniejącej, tak jak wskazał na to Sąd w cytowanym wyżej wyroku.**

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, iż Rada Miasta Zielonka wprowadziła wykluczające się wzajemnie ustalenia w ramach zasad kształtowania zabudowy w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami od 1-MN do 62-MN, co stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego i skutkuje stwierdzeniem nieważności ustaleń **§ 13 ust. 1 pkt 6** uchwały.

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 i trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

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

- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w zakresie określenia w sposób jednoznaczny parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie dotyczącym ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Z kolei do istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego doszło poprzez brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, podlegających ochronie, na cele nieleśne, o którym mowa w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p.

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

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

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXXIX/364/17 Rady Miasta Zielonka z 28 września 2017 r. *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej - obszar II"*, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

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

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Sipiera