UCHWAŁA NR 532/LXIX/2022
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA
z dnia 26 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla centralnej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca – ETAP I „Sierpienica-Rynek"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z Uchwałą Nr 434/LVI/2018 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca, dla centralnej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca zmienionej Uchwałą Nr 385/L/2021 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 29 września 2021 r., po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca przyjętego Uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021 r., Rada Miejska Sierpca uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się ***Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla centralnej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca – ETAP I „Sierpienica-Rynek"***, zwany dalej planem.

2. Granice planu wyznacza przebieg ulic: Narutowicza, Piastowskiej, Płockiej, Ks. Wacława, Biskupa Floriana, Pl. Chopina, Żeromskiego, Konstytucji 3-go Maja.

3. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część uchwały, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały.

4. Integralną częścią uchwały jest ponadto:

1) załącznik nr 2 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
2) załącznik nr 3 do uchwały, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
3) załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący dane przestrzenne.

§ 2.

Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu:

a) w której musi być umieszczona ściana budynku, o funkcjach wynikających z przeznaczenia podstawowego terenu, w co najmniej 80% swojej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren oraz którą dla budynków o funkcjach wynikających z przeznaczenia uzupełniającego należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

b) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą:

- realizacji elementów termomodernizacji;
- części podziemnych budynków.
- części budynków stanowiących przejścia lub przejazdy bramne,
- wykraczających poza tę linię nie więcej niż 2,0 m takich części budynków, jak: schody zewnętrzne, balkony, loggie, werandy, wykusze, okapy oraz 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms oraz inne elementy detalu architektonicznego,
- obiektów infrastruktury technicznej,
- tymczasowych obiektów budowlanych;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

- realizacji elementów termomodernizacji,
- części podziemnych budynków,
- wykraczających poza tę linię nie więcej niż 2,0 m takich części budynków, jak: schody zewnętrzne, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami, elementy wsparte na słupach. okap dachu oraz inne elementy detalu architektonicznego,
- obiektów infrastruktury technicznej,
- tymczasowych obiektów budowlanych;

3) **froncie działki –** należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę**;**

4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć jedyne lub przeważające przeznaczenie terenu ustalone w planie;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejącą zabudowę, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;

6) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed datą lub w dacie podjęcia uchwały, a także zabudowę będącą w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;

7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

8) **zabudowie śródmiejskiej** – należy przez to rozumieć zabudowę śródmiejską zdefiniowaną w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

9) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków, których stykające się elewacje frontowe tworzą obudowę placów i/lub ulic;

10) **punktach gastronomicznych** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem o charakterze usług sezonowych w zakresie gastronomii, w szczególności w formie ogródków kawiarnianych lub restauracyjnych;

11) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barwy umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego, a także chromatyczności koloru;

12) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek, jego fragment lub element o najmocniejszym, wiodącym oddziaływaniu wizualnym, podporządkowujący sobie całość kompozycji architektoniczno - urbanistycznej.

§ 3.

Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, plan określa:

1) przeznaczenie terenów, zgodnie z § 5;

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

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5) zasady kształtowania krajobrazu;

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

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

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

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

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

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

15) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

16) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 4.

1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem;

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

3) linie zabudowy:

- obowiązujące,

- nieprzekraczalne;

4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi zgodnie z § 5;

5) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);

6) obszary przestrzeni publicznych,

7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:

- obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków),

- strefa „B" ochrony konserwatorskiej,

- strefa „E" ochrony ekspozycji,

- strefa ochrony archeologicznej,

- strefa ograniczonego ruchu kołowego;

- obszary o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych.

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

- obiekty ujęte w rejestrze zabytków,

- granice historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej),

- granice strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych.

4. Oznaczenia graficzne określane na rysunku planu, a nie wymienione w ust. 2 i 3 uchwały mają charakter informacyjny.

§ 5.

Określa się następujące przeznaczenie terenów:

1) **MSW –** tereny zabudowy śródmiejskiej – mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) **MSN –** tereny zabudowy śródmiejskiej – mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **MSU –** tereny zabudowy śródmiejskiej – usługowej;

4) **U –** tereny zabudowy usługowej;

5) **Ur –** tereny zabudowy usług sakralnych;

6) **ZP/U –** tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej;

7) **KP/ZP –** tereny placów miejskich i zieleni urządzonej;

8) **ZP –** tereny zieleni urządzonej;

9) **E –** tereny elektroenergetyki;

10) **KDG –** tereny dróg publicznych – klasy głównej;

11) **KDZ –** tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej;

12) **KDL –** tereny dróg publicznych – klasy lokalnej;

13) **KDD –** tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;

14) **KDpj –** tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;

15) **KDp –** tereny ciągów pieszych.

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. W granicach planu, w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy, dopuszcza się lokalizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m.

3. Ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek:

1) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z postanowieniami niniejszego planu;

2) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu:

   a) zlokalizowanych w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy – dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu wyznaczonej linii zabudowy,

   b) o wysokości wyższej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie,

   c) o intensywności większej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu,

d) o dachach posiadających geometrię oraz pokrycie inne niż ustalone planem - dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku oraz dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;

3) dla istniejących budynków, których funkcja koliduje z przeznaczeniem podstawowym - dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont oraz zmianę konstrukcji dachu.

4. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych budynków garażowych.

5. W zakresie pokryć dachowych ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek.

6. W zakresie kolorystyki pokryć dachowych ustala się: na dachach skośnych obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS w przedziałach nie niższych niż: brązy: S4000, czerwienie: S1080, szarości: S4005.

7. W zakresie kolorystyki elewacji ustala się: na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach według systemu NCS mieszczących się w przedziale od 0000 do 0030, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni powyżej 3030 wyłącznie na fragmentach ścian budynku nieprzekraczających 10% powierzchni każdej ściany.

8. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

9. W zabudowie pierzejowej dopuszcza się realizację przejść i przejazdów bramnych, których proponowaną orientacyjną lokalizację wskazano na rysunku planu.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, funkcjonowaniem dróg oraz eksploatacją instalacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, także poza teren, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) dla terenów zabudowy śródmiejskiej - mieszkaniowej jednorodzinnej (MSN) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

2) dla terenów zabudowy śródmiejskiej - mieszkaniowej wielorodzinnej (MSW) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego" określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) dla terenów zabudowy śródmiejskiej - usługowej (MSU) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej" określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. Do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia oraz rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 7.

4. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. Na rysunku planu wskazano obszary o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych, w granicach których ustala się:

a) nakaz ochrony układu geomorfologicznego i istniejącej rzeźby terenu;

b) nakaz ochrony i konserwacji skarp poprzez działania zmierzające do właściwego doboru gatunkowego drzew i roślin pokryciowych zapewniających stabilność podłoża oraz wpływających na wzmocnienie zboczy skarp.

6. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska", w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniające ochronę wód podziemnych, w szczególności:

1) uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

2) ewentualne oczyszczenie wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód.

§ 8.

Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Należy zachować istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zastąpić je nowymi lub zrealizować inne nasadzenia w granicach tego samego terenu.

2. W liniach rozgraniczających terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KDpj** ustala się obowiązek realizacji szpalerów drzew, zgodnie z proponowaną orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu; dopuszcza się lokalizację nowych nasadzeń szpalerów drzew w liniach rozgraniczających innych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych stosownie do potrzeb.

§ 9.

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

1. Wskazuje się historyczny układ urbanistyczny miasta, objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 165/864W z 26.11.1971 r., stanowiący strefę „A" pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach której wszelkie działania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Wskazuje się obiekty ujęte w rejestrze zabytków oznaczone na rysunku planu odpowiednimi numerami:

a) 1 – kościół pw. Świętego Ducha (wpisu nr 35/115W z dnia 25.01.1958 r.),

b) 2 – budynek mieszkalny przy ul. Żeromskiego 1 (wpis nr 255 z dnia 30.01.1979 r.),

c) 3 – ratusz (wpis nr 150/599/62W z dnia 04.04.1962 r.),

d) 4 – budynek mieszkalny przy ul. Księcia Wacława 9 (wpis nr 256 z dnia 30.01.1979 r.),

e) 5 – budynek mieszkalno-usługowy (nieistniejący) przy ul. Piastowskiej 8 (wpis nr 253/1526W z dnia 21.05.1975 r.),

dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Wskazuje się strefę ochrony otoczenia obiektu zabytkowego – kościoła pw. Świętego Ducha, objętą ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 35/115W z dnia 25.01.1958 r., w granicach której wszelkie działania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Wskazuje się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków) oznaczone na rysunku planu odpowiednimi numerami:

a) 1 - Jatki Miejskie przy ul. Plac Chopina 5A-5F,

b) 2 - dom mieszkalny przy ul. Plac Chopina 6,

c) 3 - dom mieszkalny i oficyna przy ul. Plac Chopina 6a,

d) 4 - dom mieszkalny przy ul. Plac Chopina 7,

e) 5 - dom mieszkalny przy ul. Plac Chopina 10,

f) 6 - dom mieszkalny przy ul. Plac Chopina 12,

g) 7 - plebania przy ul. Plac Chopina 13,

h) 8 - dom mieszkalny przy ul. Plac Chopina 26,

i) 9 - oficyna przy ul. Księcia Wacława 9,

j) 10 - dom mieszkalny przy ul. Płockiej 2,

k) 11 - dom mieszkalny przy ul. Płockiej 8,

l) 12 - dom mieszkalny przy ul. Płockiej 10,

m) 13 - dom mieszkalny przy ul. Płockiej 12a,

n) 14 - dom mieszkalny przy ul. Płockiej 12b,

o) 15 - dom mieszkalny przy ul. Płockiej 16,

p) 16 - dom mieszkalny przy ul. Płockiej 20,

q) 17 - dom mieszkalny przy ul. Piastowskiej 2,

r) 18 - dom mieszkalny przy ul. Piastowskiej 4,

s) 19 - dom mieszkalny przy ul. Jaśka Pilika 2,

t) 20 - dom mieszkalny przy ul. Biskupa Floriana 7,

u) 21 - oficyny murowane przy ul. Plac Kardynała Stefana Wyszyńskiego 1,

dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z zastrzeżeniem pkt. 5.

5. Ustala się zakaz nadbudowy istniejącego obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **1U.**

6. Obejmuje się ochroną zespół zabudowy śródmiejskiej miasta Sierpc w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B" ochrony konserwatorskiej, w granicach której ustala się obowiązek:

1) zachowania zabytkowego sposobu rozplanowania zabudowy oraz zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kulturowych;

2) dostosowanie usytuowaniem oraz formą nowych obiektów do charakteru otoczenia.

7. Obejmuje się ochroną historyczną zabudowę miasta wraz z jej walorami widokowymi w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „E" ochrony ekspozycji, w granicach której ustala się zakaz realizacji nowych dominant architektonicznych.

8. Dla stanowiska archeologicznego (AZP 43-53, nr 78 – cmentarz przykościelny kościoła pw. Świętego Ducha) zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **1Ur** ustala się ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, w granicach której, przed przystąpieniem do prac ziemnych należy uzyskać stosowne pozwolenie właściwego konserwatora zabytków.

9. Obejmuje się ochroną miejsce pamięci narodowej – pomnik ku czci pomordowanych i poległych w latach 1939-45 wskazany na rysunku planu, dla którego ustala się obowiązek odrestaurowania, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu **1ZP/U**, z zachowaniem jego właściwej ekspozycji.

10. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Układ przestrzeni publicznych tworzą:

1) tereny placów miejskich i zieleni urządzonej oznaczone symbolami **1KP/ZP, 2KP/ZP**;

2) teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem **1ZP/U**;

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 ustala się:

1) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń, a na terenie oznaczonym symbolem **1ZP/U** także budynków, dla osób niepełnosprawnych i starszych, w szczególności polegających na realizacji ramp i podjazdów, obniżaniu krawężników do poziomu jezdni przy przejściach dla pieszych oraz w miejscu przeznaczonym na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) nakaz realizowania przestrzeni ogólnodostępnych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem;

3) nakaz ujednolicenia kolorów i materiałów użytych do realizacji pokrycia placów;

4) nakaz ujednolicenia oświetlenia ulicznego, słupków i barierek ochronnych, z zaleceniem stosowania kolorów stonowanych;

5) nakaz lokalizowania obiektów małej architektury o spójnej formie pod względem kolorystyki i zastosowanych materiałów;

6) zakaz umieszczania i lokalizowania reklam, szyldów i tablic reklamowych;

7) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń §17.

§ 11.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące szczegółowych parametrów zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w Rozdziale 2 w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków).

4. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

5. Podane w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: regulacji granic oraz wydzielania dojść, dojazdów i infrastruktury technicznej.

§ 12.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. Na rysunku planu oznaczono:

1) obiekty ujęte w rejestrze zabytków;

2) granicę historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej;

3) granice strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych;

4) granice obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych.

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 4 prowadzona jest w oparciu o stosowne przepisy odrębne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) minimalna szerokość frontu działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 120°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności oraz placów do zawracania.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:

1) działek pod drogi;

2) działek pod inne niż w pkt 1 urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki: 5,0 m^2;

b) minimalną szerokość frontu – 2,0 m;

c) kąt w przedziale 15° - 165° przy tworzeniu trójkątów widoczności, placów do zawracania oraz w obrębie łuków drogi wynikających z przebiegu pasa drogowego określonego za pomocą linii rozgraniczających.

§ 14.

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

1. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **MSW, MSN, MSU** w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500,0 m^2.

3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i lokali usługowych z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), stolarni, lakierni i ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu.

4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

5. Na rysunku oznaczono obszary i obiekty ujęte w rejestrze zabytków, dla których obowiązują ustalenia §9 ust. 1, 2 i 3 oraz przepisy odrębne.

6. Na rysunku oznaczono obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków), dla których obowiązują ustalenia §9 ust. 4 i 5 oraz przepisy odrębne.

7. Na rysunku planu oznaczono granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują ustalenia §9 ust. 6 oraz przepisy odrębne.

8. Na rysunku planu oznaczono granice strefy „E" ochrony ekspozycji, w obrębie której obowiązują ustalenia §9 ust. 7 oraz przepisy odrębne.

9. Na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony archeologicznej, w obrębie której obowiązują ustalenia §9 ust. 8 oraz przepisy odrębne.

10. Na rysunku planu oznaczono obszary o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

11. Na rysunku planu oznaczono strefę ograniczonego ruchu kołowego, w granicach której ustala się zakaz ruchu samochodów osobowych, ciężarowych i motorów, za wyjątkiem: pojazdów uprzywilejowanych oraz pojazdów właścicieli, użytkowników wieczystych i dzierżawców nieruchomości przyległych obustronnie do ciągu pieszo-jezdnego objętego strefą.

12. Do czasu skablowania ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości:

1) 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii) dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;

2) 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4 kV.

13. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 12 obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§ 15.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania:

1. Podstawowy układ drogowy na obszarze planu tworzą:

1) drogi publiczne - klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami KDG;

2) drogi publiczne - klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ;

3) drogi publiczne - klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;

4) drogi publiczne - klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.

2. Publiczne ciągi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami KDpj oraz ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem KDp uzupełniają układ komunikacji w zakresie dojazdu oraz obsługi ruchu pieszego.

3. Na rysunku planu wskazano orientacyjną lokalizację przejazdów bramnych uzupełniających obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami **1MSU, 3MSU, 3U**; wysokość i szerokość przejazdów bramnych określają przepisy odrębne.

4. Zasady obsługi parkingowej:

1) nakaz zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych w całości w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadku braku możliwości zapewnienia miejsc postojowych w całości w granicach działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych

poza granicami działki, w szczególności w ramach wydzielonych miejsc postojowych w pasach drogowych, parkingów publicznych oraz w ramach parkingów podziemnych;

3) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 0,5 miejsca i maks. 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
- dla obiektów i lokali usługowych, w tym obiektów i lokali handlowych – min. 0,5 miejsca i maks. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy usług sakralnych i zabudowy usług kultu religijnego – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 200,0 m^2 powierzchni użytkowej.

4) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;

5) w zakresie realizacji miejsc postojowych dla rowerów ustala się:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów, nie mniej jednak niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy,
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U ustala się nakaz realizacji min. 20 miejsc postojowych dla rowerów;

6) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia co najmniej:

- 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
- 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
- 3 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
- 4 stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 16.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:

1. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

1) zaopatrzenie z sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem objętym planem miejscowym;

2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 100 mm.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i odprowadzania ścieków:

1) ścieki komunalne należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) odprowadzenie ścieków z budynków usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów

odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 160 mm.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony;

2) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji kołowej i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami należy odprowadzać, po ich wstępnym podczyszczeniu, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów - 300 mm.

5. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej SN, nn;

2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia §14 ust. 12 i 13;

3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 10, o mocy wynikającej z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych,

4) dopuszcza realizację stacji transformatorowo-rozdzielczych w obrębie terenów, na których przewiduje się zabudowę oraz na terenach o innym przeznaczeniu.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;

2) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

3) należy zachować strefy kontrolowane stosownie do przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) dopuszcza zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §7 ust. 3;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej w przypadku rozbudowy systemu ciepłowniczego miasta;

3) dopuszcza się wytwarzanie energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 10, o mocy wynikającej z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

8. W zakresie sieci teletechnicznej ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz obowiązek budowy nowych sieci jako podziemnych.

9. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi.

10. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru lub biomasę.

§ 17.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

1) obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji;
2) punktów gastronomicznych, pawilonów sprzedaży ulicznej, pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych i innych przekryć o samodzielnej, ażurowej konstrukcji, instalowanych na obszarach przestrzeni publicznych na czas trwania czasowych wystaw, pokazów oraz imprez kulturalnych, dydaktycznych i artystycznych na terenach placów miejskich i zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **1KP/ZP, 2KP/ZP** oraz na terenie zieleni urządzonej i zabudowy usługowej oznaczonym symbolem **1ZP/U**;
3) punktów gastronomicznych na terenie ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KDpj**.

§ 18.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny wyznaczone poprzez linie rozgraniczające terenu zieleni urządzonej i zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **1ZP/U** oraz linie rozgraniczające terenu placów miejskich i zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **2KP/ZP.**

§ 19.

Granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: obszar planu znajduje się w granicach obszaru rewitalizacji, w granicach którego ustala się przeprowadzenie procesu rewitalizacji przy uwzględnieniu wszystkich ustaleń planu oraz ustaleń Lokalnego Programu Rewitalizacji.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 20.

Ustalenia dla **terenu zabudowy śródmiejskiej - mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MSW:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.

3. Ustala się lokalizację budynków w zabudowie pierzejowej.

4. Zabudowę usługową należy realizować jako lokale użytkowe w parterach budynków mieszkalnych.

5. Ustala się realizację usług w szczególności z zakresu usług: biurowych, handlu detalicznego, kultury, zdrowia, administracji, gastronomii.

6. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

1) liczba kondygnacji nadziemnych: maks. 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;

2) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: maks. 10,5 m;

3) wysokość zabudowy: maks. 14,5 m,

4) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 35° do 45°;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy: od 0,1 do 4,0;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 300,0 m^2.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: 300,0 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 1 pkt 3.

9. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie części terenu w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 6;

3) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;

4) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

§ 21.

Ustalenia dla **terenów zabudowy śródmiejskiej - mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MSN, 2MSN:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.

3. Zezwala się na lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

4. Zabudowę usługową należy realizować jako lokale użytkowe w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Ustala się realizację usług w szczególności z zakresu usług: biurowych, handlu detalicznego, kultury, zdrowia, administracji, gastronomii.

6. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

1) liczba kondygnacji nadziemnych: maks. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;

2) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;

3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 35°;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 400,0 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment): 200,0 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej (segment): 100,0 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 600,0 m^2.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 400,0 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment): 200,0 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej (segment): 100,0 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 600,0 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 12,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment), zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 7,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej (segment).

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 1 pkt 3.

9. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla obiektu ujętego w rejestrze zabytków zlokalizowanego na terenie **1MSN** obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;

2) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **1MSN** w granicach strefy konserwatorskiej ochrony otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;

3) z uwagi na położenie terenów w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

§ 22.

Ustalenia dla **terenów zabudowy śródmiejskiej - usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MSU, 2MSU, 3MSU, 4MSU, 5MSU, 6MSU, 7MSU**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.

3. Ustala się lokalizację budynków w zabudowie pierzejowej, z dopuszczeniem realizacji przejazdów lub przejść bramnych, w szczególności na terenach oznaczonych symbolami **1MSU, 3MSU**.

4. Ustala się realizację usług w szczególności z zakresu usług: biurowych, handlu detalicznego, kultury, gastronomii, hotelarstwa, oświaty i wychowania przedszkolnego, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, w tym aptek, fryzjerskich i kosmetycznych, bankowych, turystyki.

5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

1) liczba kondygnacji nadziemnych:

   a) na terenach oznaczonych symbolami **1MSU, 2MSU, 6MSU, 7MSU**: maks. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,

   b) na terenach oznaczonych symbolami **3MSU, 4MSU, 5MSU**: maks. 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;

2) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki:

   a) na terenach oznaczonych symbolami **1MSU, 2MSU, 6MSU, 7MSU**: maks. 8,0 m,

   b) na terenach oznaczonych symbolami **3MSU, 4MSU, 5MSU**: maks. 10,5 m;

3) wysokość zabudowy:

   a) na terenach oznaczonych symbolami **1MSU, 2MSU, 6MSU, 7MSU**: maks. 12,5 m,

   b) na terenach oznaczonych symbolami **3MSU, 4MSU, 5MSU**: maks. 14,5 m;

4) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 35° do 45°;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy:

   a) na terenach oznaczonych symbolami **1MSU, 2MSU, 3MSU, 4MSU, 5MSU, 7MSU:** 80% powierzchni działki budowlanej,

   b) na terenie oznaczonym symbolem **6MSU:** maks. 60% powierzchni działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy:

   a) na terenach oznaczonych symbolami **1MSU, 2MSU, 7MSU**: od 0,4 do 3,2,

   b) na terenach oznaczonych symbolami **3MSU, 4MSU, 5MSU:** od 0,4 do 4,0,

c) na terenie oznaczonym symbolem **6MSU:** od 0,1 do 2,4;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1MSU, 2MSU, 3MSU, 4MSU, 5MSU, 7MSU:** 10%,

b) na terenie oznaczonym symbolem **6MSU:** 20%.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) na terenach oznaczonych symbolami **1MSU, 2MSU, 3MSU, 4MSU, 5MSU, 7MSU**: 300,0 m^2,

2) na terenie oznaczonym symbolem **6MSU:** 600,0 m^2.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1MSU, 2MSU, 3MSU, 4MSU, 5MSU, 7MSU**: 300,0 m^2,

b) na terenie oznaczonym symbolem **6MSU:** 600,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 1 pkt 3.

8. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **1MSU, 6MSU** oraz terenów oznaczonych symbolami **2MSU, 3MSU, 4MSU, 5MSU** w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **2MSU, 5MSU, 7MSU** obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;

3) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **1MSU** w granicach strefy konserwatorskiej ochrony otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;

4) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków) zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **1MSU, 2MSU, 5MSU, 7MSU** obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;

5) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **1MSU, 5MSU, 7MSU** oraz terenów oznaczonych symbolami **2MSU, 3MSU** w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 6;

6) z uwagi na położenie terenów w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

§ 23.

Ustalenia dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

4. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

1) wysokość zabudowy:

   a) na terenie oznaczonym symbolem **1U**: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 5,0 m,

   b) na terenach oznaczonych symbolami **2U, 3U**: maks. 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:

   a) na terenie oznaczonym symbolem **1U**: dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 20° lub dachy płaskie,

   b) na terenach oznaczonych symbolami **2U**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 35° do 45°,

   c) na terenie oznaczonym symbolem **3U**: dowolne;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy:

   a) na terenach oznaczonych symbolami **2U:** 80% powierzchni działki budowlanej,

   b) na terenach oznaczonych symbolami **1U, 3U:** 100% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

   a) na terenie oznaczonym symbolem **1U**: od 0,4 do 1,0,

   b) na terenie oznaczonym symbolem **2U:** od 0,1 do 4,0,

   c) na terenie oznaczonym symbolem **3U:** od 0,1 do 5,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

   a) na terenach oznaczonych symbolami **2U:** 10%,

   b) na terenach oznaczonych symbolami **1U, 3U:** dopuszcza się 0%;

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 300,0 m^2.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 300,0 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 8,0 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 1 pkt 3.

7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **2U, 3U** oraz terenu oznaczonego symbolem**1U** w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjętego indywidualnym wpisem do rejestru zabytków) zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **1U** obowiązują ustalenia §9 ust. 4 i 5;

3) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **2U** oraz terenu oznaczonego symbolem **1U** w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 6;

4) z uwagi na położenie terenów w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

§ 24.

Ustalenia dla **terenu zabudowy usług sakralnych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ur:**

1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa usług sakralnych (plebania), zabudowa usług kultu religijnego (kościół).

2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, zieleń, infrastruktura techniczna.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

1) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy usług kultu religijnego: maks. 17,0 m,

b) dla zabudowy usług sakralnych: maks. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m,

d) dla zabudowy gospodarczej, zabudowy garażowej: maks. 1 kondygnacje nadziemna, jednak nie wyżej niż 4,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:

a) dla zabudowy usług sakralnych oraz zabudowy usług kultu religijnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 55°,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie,

c) dla zabudowy gospodarczej, zabudowy garażowej: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie;

3) intensywność zabudowy: od 0,25 do 1,5;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 4000 m^2.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 4000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie części terenu w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla obiektu ujętego w rejestrze zabytków obowiązują ustalenia §9 ust. 2;

3) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy konserwatorskiej ochrony otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia §9 ust. 3;

4) dla obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjętego indywidualnym wpisem do rejestru zabytków) obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

5) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 6;

6) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia §9 ust. 7;

7) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 9 ust. 8.

§ 25.

Ustalenia dla **terenu zieleni urządzonej i zabudowy usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/U:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ciągi piesze i rowerowe, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place, przestrzenie i obiekty służące organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, sportowych i społecznych.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

4. Ustala się realizację usług w szczególności z zakresu usług: kultury, gastronomii, turystyki, usług publicznych, sportu, rekreacji;

5. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

1) liczba kondygnacji nadziemnych: maks. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe;

2) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;

3) wysokość urządzeń sportowo – rekreacyjnych, obiektów służących organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, sportowych i społecznych: maks. 10,0 m;

4) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dowolne;

5) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,75;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

8) dla tymczasowych obiektów budowlanych ustala się:

a) dla punktów gastronomicznych:

- powierzchnia pojedynczego obiektu mierzona po zewnętrznym obrysie: maks. 25 m^2,

- wysokość w najwyższym punkcie: maks. 4,0 m;

b) dla pozostałych obiektów: maks. wysokość 10,0 m.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m^2.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.

8. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie części terenu w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;

3) dla miejsca pamięci narodowej obowiązują ustalenia § 9 ust. 9.

§ 26.

Ustalenia dla **terenów placów miejskich i zieleni urządzonej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP/ZP, 2KP/ZP, 3KP/ZP**:

1. Przeznaczenie podstawowe: place miejskie, zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, ciągi piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz zabudowy budynkami, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla tymczasowych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami **1KP/ZP, 2KP/ZP** ustala się:

a) dla punktów gastronomicznych:

- powierzchnia pojedynczego obiektu mierzona po zewnętrznym obrysie: maks. 25 m^2,

- wysokość w najwyższym punkcie: maks. 4,0 m;

b) dla pozostałych obiektów: maks. wysokość 10,0 m.

3) maksymalny udział powierzchni utwardzonej: 30%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 300 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 5 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.

5. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie terenów oznaczonych symbolami **1KP/ZP, 2KP/ZP** w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) z uwagi na położenie terenów oznaczonych symbolami **1KP/ZP, 3KP/ZP** w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 6;

3) z uwagi na położenie terenów w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

§ 27.

Ustalenia dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy budynkami.

4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie terenów w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7;

2) w granicach obszarów o niekorzystnych warunkach geologicznych narażonych na występowanie ruchów masowych i osuwanie mas ziemi obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

§ 28.

Ustalenia dla **terenu elektroenergetyki** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna z zakresu innego niż elektroenergetyka, zieleń, dojścia i dojazdy.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: ustala się dowolne ukształtowanie połaci dachowych,

3) intensywność zabudowy: od 0,3 do 1,0;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dopuszcza się 0%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 50 m^2.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 50 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 4 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) z uwagi na położenie w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

§ 29.

Ustalenia dla **terenów dróg publicznych – klasy głównej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDG:**

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne – klasy głównej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;

2) obsługa komunikacja: dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **1KDG** w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) z uwagi na położenie terenów w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

§ 30.

Ustalenia dla **terenów dróg publicznych – klasy zbiorczej** oznaczonych na rysunku planu symbolem**1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ**:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne – klasy zbiorczej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;

2) obsługa komunikacja: dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** w granicach strefy konserwatorskiej ochrony otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3;

3) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** oraz terenu oznaczonego symbolem **4KDZ** w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 6.

§ 31.

Ustalenia dla **terenu drogi publicznej – klasy lokalnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – klasy lokalnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;

2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie terenu w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy konserwatorskiej ochrony otoczenia obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia §9 ust. 3;

3) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia §9 ust. 6.

§ 32.

Ustalenia dla **terenów dróg publicznych – klasy dojazdowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne – klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;

2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie części terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** oraz terenu oznaczonego symbolem **4KDD** w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia §9 ust. 1;

2) z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem **1KDD** oraz terenu oznaczonego symbolem **4KDD** w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia §9 ust. 6.

§ 33.

Ustalenia dla **terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDpj, 2KDpj**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: publiczny ciąg pieszo – jezdny.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z ich przebiegiem określonym na rysunku planu;

2) ustala się zagospodarowanie ciągu w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;

3) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych;

4) dopuszcza się wprowadzenie ograniczeń co do relacji jednokierunkowej;

5) dla tymczasowych obiektów budowlanych w postaci punktów gastronomicznych na terenie oznaczonym symbolem **1KDpj** ustala się:

- powierzchnia pojedynczego obiektu mierzona po zewnętrznym obrysie: maks. 25 m^2,
- wysokość w najwyższym punkcie: maks. 4,0 m.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDpj** obowiązują ustalenia wynikające ze strefy ograniczonego ruchu kołowego, o której mowa w §14 pkt 11;

2) z uwagi na położenie terenów w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia §9 ust. 1;

3) z uwagi na położenie terenów w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia §9 ust. 6;

4) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDpj** z uwagi na położenie w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia §9 ust. 7.

§ 34.

Ustalenia dla **terenów ciągów pieszych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDp, 2KDp, 3KDp**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszy.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania: szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z ich przebiegiem określonym na rysunku planu.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenu oznaczonego symbolem **2KDp** w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa „A" pełnej ochrony konserwatorskiej) obowiązują ustalenia §9 ust. 1.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 35.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości: 30%.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

§ 37.

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

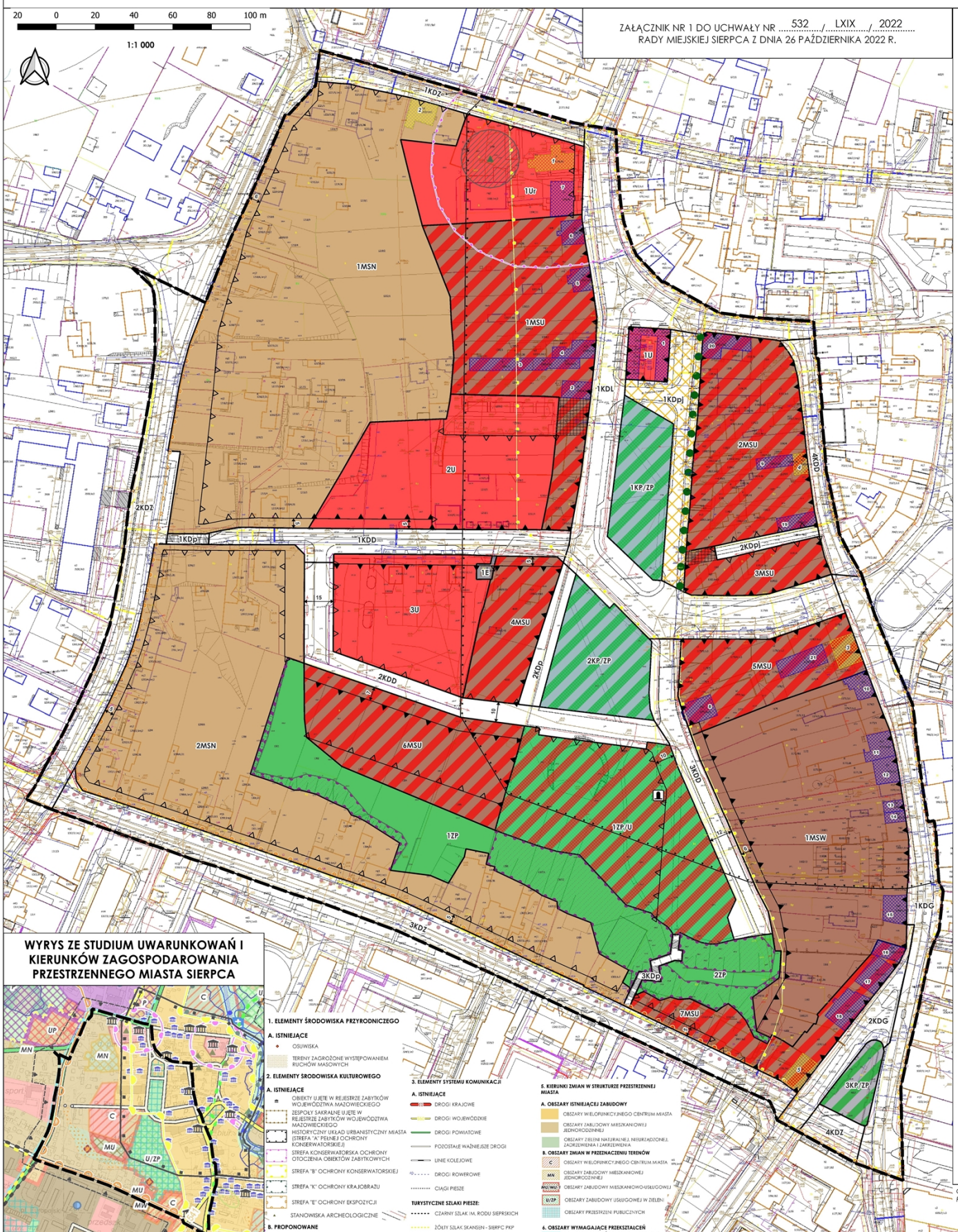
Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej

Zbigniew Dlugokęcki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIERPCA DLA CENTRALNEJ CZĘŚCI OBSZARÓW POŁOŻONYCH WZDŁUŻ RZEKI SIERPIENICY W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA SIERPCA
ETAP I "SIERPIENICA-RYNEK"

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 532 / LXIX / 2022
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2022 R.

20 0 20 40 60 80 100 m
1:1 000



OZNACZENIA

I. USTALENIA PLANU:

granica obszaru objętego miejscowym planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

linie zabudowy

obowiązujące

nieprzekraczalne

przeznaczenie terenu

- MSW – tereny zabudowy śródmiejskiej – mieszkaniowej wielorodzinnej
- MSN – tereny zabudowy śródmiejskiej – mieszkaniowej jednorodzinnej
- MSU – tereny zabudowy śródmiejskiej – usługowej
- U – tereny zabudowy usługowej
- Ur – tereny zabudowy usług sakralnych
- ZP/U – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej
- KP/ZP – tereny placów miejskich i zieleni urządzonej
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- E – tereny elektroenergetyki
- KDG – tereny dróg publicznych – klasy głównej
- KDZ – tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej
- KDL – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej
- KDD – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej
- KDPj – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych
- KDp – tereny ciągów pieszych

wymiary charakterystycznych odległości (w metrach)

obszary przestrzeni publicznych

obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:

- 21 – obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nieobjęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków)
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- strefa "E" ochrony ekspozycji
- strefa ochrony archeologicznej
- strefa ograniczonego ruchu kołowego
- obszary o niekorzystnych warunkach geologicznych narażone na występowanie ruchów masowych i osuwanie się mas ziemnych

ustalenia planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1 – obiekty ujęte w rejestrze zabytków
- granice historycznego układu urbanistycznego miasta (strefa "A" pełnej ochrony konserwatorskiej)
- granice strefy ochrony otoczenia obiektów zabytkowych

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- stanowisko archeologiczne
- orientacyjna lokalizacja szpalerów drzew
- orientacyjna lokalizacja istniejącego miejsca pamięci
- orientacyjna lokalizacja przejazdów bramnych
- orientacyjna lokalizacja ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg

Obszar planu znajduje się w granicach obszaru rewitalizacji wskazanym w Lokalnym Planie Rewitalizacji

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIERPCA

1. ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

A. ISTNIEJĄCE
- OSUWISKA
- TERENY ZAGROŻONE WYSTĘPOWANIEM RUCHÓW MASOWYCH

2. ELEMENTY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

A. ISTNIEJĄCE
- OBIEKTY UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
- ZESPOŁY ZAKRALNE UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
- HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY MIASTA (STREFA "A" PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ)
- STREFA KONSERWATORSKA OCHRONY OTOCZENIA OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

B. PROPONOWANE
- OBIEKTY TYPOWANE DO UJĘCIA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

3. ELEMENTY SYSTEMU KOMUNIKACJI

A. ISTNIEJĄCE
- DROGI KRAJOWE
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- POZOSTAŁE WAŻNIEJSZE DROGI
- LINIE KOLEJOWE
- DROGI ROWEROWE
- CIĄGI PIESZE

TURYSTYCZNE SZLAKI PIESZE:
- CZARNY SZLAK IM. RODU SIEPRSKICH
- ŻÓŁTY SZLAK SKANSEN - SIERPC PKP
- ZIELONY SZLAK IM. BARTOSZA PAPROCKIEGO

5. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA

A. OBSZARY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY
- OBSZARY WIELOFUNKCYJNEGO CENTRUM MIASTA
- OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- OBSZARY ZIELENI NATURALNEJ, NIEUKŁADZONEJ, ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ

B. OBSZARY ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
- OBSZARY WIELOFUNKCYJNEGO CENTRUM MIASTA
- MN – OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU/MU1 – OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U/ZP – OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZIELENI
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

6. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ
- GRANICE OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH WYZNACZONE W LOKALNYM PROGRAMIE REWITALIZACJI

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 532/LXIX/2022
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia 26 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Zgodnie z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Sierpca przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

W terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 07.10.2022 r., nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 532/LXIX/2022
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia 26 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla centralnej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca – ETAP I „Sierpienica-Rynek"* obejmują:

1) inwestycje obejmujące budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;

2) inwestycje obejmujące budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację sieci uzbrojenia terenu z zakresu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej oraz oświetlenia ulicznego.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska;

3) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;

4) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach dotyczących prawa energetycznego;

5) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom o finansach publicznych, przy czym;

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Sierpc.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

532/LXIX/2022

Rady Miejskiej Sierpca

z dnia 26 października 2022 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Wyniki głosowania

Głosowano w sprawie: Uchwała RM ws. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla centralnej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca - ETAP I "Sierpienica - Rynek".

ZA: 11, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 2, NIEOBECNI: 2

Wyniki imienne:
ZA (11)
Zbigniew Długokęcki, Waldemar Frydrychowicz, Barbara Gil, Sławomir Wojciech Jaworowski, Krzysztof Kacperski, Dariusz Malanowski, Maciej Malanowski, Wojciech Andrzej Skorłutowski, Krzysztof Skrzyński, Jerzy Zbigniew Stachurski, Joanna Marta Szewczykowska

BRAK GŁOSU (2)
Artur Dariusz Balcerowski, Piotr Łukasz Rzeszotarski

NIEOBECNI (2)
Paweł Michał Grabowski, Krzysztof Rudowski

Głosowanie zakończono w dniu: 26 października 2022, o godz. 14:18

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 listopada 2022 r.

Poz. 12217

Podpisany przez:
Slawomir Ryszard Parys
Data: 2022-11-28 13:44:12

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.303.2022.MO

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 25 listopada 2022 r.

dotyczy uchwały Nr 532/LXIX/2022 Rady Miejskiej Sierpca z 26 października 2022 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla centralnej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca – ETAP I „Sierpienica-Rynek”.*

Warszawa, 25 listopada 2022 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.303.2022.MO

Rada Miejska Sierpca
ul. Piastowska 11a
09 – 200 Sierpc

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 532/LXIX/2022 Rady Miejskiej Sierpca z 26 października 2022 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla centralnej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca – ETAP I „Sierpienica-Rynek”,* w odniesieniu do ustaleń:

- § 4 ust. 2 oraz w części graficznej, w zakresie, w jakim nie zalicza do obowiązujących ustaleń planu oznaczeń graficznych lokalizacji *szpalerów drzew* i *przejazdów bramnych*;
- § 4 ust. 2 pkt 6;
- § 8 ust. 1, w zakresie sformułowania: *„(…), a w przypadku konieczności ich usunięcia zastąpić je nowymi lub zrealizować inne nasadzenia w granicach tego samego terenu (…)”;*
- § 8 ust. 2 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(…) proponowaną orientacyjną (…)”;*
- § 9 ust. 8, w zakresie sformułowania: *„(…), w granicach której, przed przystąpieniem do prac ziemnych należy uzyskać stosowne pozwolenie właściwego konserwatora zabytków (…) ”;*
- § 10 ust. 2 pkt 5;
- § 10 ust. 2 pkt 6;

- § 11 ust. 1, w zakresie, w jakim odwołuje się do określenia na rysunku planu szczegółowych parametrów zabudowy dotyczących *gabarytów obiektów* i *wskaźników intensywności zabudowy*;
- § 11 ust. 3;
- § 11 ust. 4;
- § 15 ust. 3, w zakresie sformułowania: *„(…) orientacyjną (…) 3U (…)”;*
- § 22 ust. 3, w zakresie sformułowania: *„(…) z dopuszczeniem realizacji przejazdów lub przejść bramnych (…)”,* w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 2MSU, 4MSU, 5MSU, 6MSU, 7MSU;
- części graficznej uchwały, w odniesieniu do oznaczenia graficznego *lokalizacji szpalerów drzew*, w zakresie sformułowania *„orientacyjna (…)”;*
- części graficznej uchwały, w odniesieniu do oznaczenia graficznego *lokalizacji przejazdów bramnych*, w zakresie sformułowania *„orientacyjna (…)”.*

Uzasadnienie

Na sesji 26 października 2022 r. Rada Miejska Sierpca podjęła uchwałę Nr 532/LXIX/2022 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla centralnej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca – ETAP I „Sierpienica-Rynek”.*

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 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p.”.*

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

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

Zasady sporządzania 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.

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

Z wnioskiem tym korespondują rezultaty wykładni systemowej. Zgodnie bowiem z art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać szereg wartości, w tym m.in.:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1);
- walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2);
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5);
- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7);
- potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).

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.

Egzegeza przytoczonych powyżej przepisów prowadzi do konkluzji, iż zgodnie z wolą ustawodawcy, ustalenia planu muszą zawierać zasady, o których mowa w art. 15 ustawy o p.z.p., które uwzględniają również wartości, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p. Zgodnie z art. 15 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną (ust. 1), a art. 20 ust. 1 stanowi, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ocenie legalności podlega zarówno treść uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i załączniki, czyli m.in. część graficzna.

Zdaniem organu nadzoru, na podstawie art. 164 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 4 i 11 Europejskiej Karty Samorządu Terytorialnego sporządzonej w Strasburgu w dniu 15 października 1985 r. (Dz. U. z 1994 r. Nr 124, poz. 607; z 2006 r. Nr 154, poz. 1107), bezspornym pozostaje fakt, iż społeczności lokalne mają, w zakresie określonym prawem, swobodę działania w każdej sprawie, która nie jest wyłączona z ich kompetencji lub nie wchodzi w zakres kompetencji innych organów władzy. Problematyka planowania przestrzennego normowana jest przepisami ustawy o p.z.p., która w art. 3 ust. 1, do zadań własnych gminy, zalicza kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie, określane jest to mianem *„władztwa planistycznego”*. Uprawnia ono do autonomicznego decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu. Władztwo to nie ma jednak charakteru absolutnego, zaś jego ograniczenia określone zostały ustawowo.

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o p.z.p. poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w, mającym zastosowanie w przedmiotowej sprawie, rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), zwanego dalej *„rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.”*, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7 oraz w § 8 ust. 2 zd. 1, który stanowi, że: *„Na projekcie*

rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego".

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a konkretnie wylicza w art. 15, natomiast ww. rozporządzenie doszczegóławia, jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, określone w § 4 tego rozporządzenia. W szczególności, wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu, ani tym bardziej regulacje planu nie mogą być z nimi sprzeczne.

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

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.

Zgodnie z 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.

Dokonując oceny prawnej przedmiotowej uchwały stwierdzono, że przy jej podejmowaniu naruszono, w sposób istotny, zasady sporządzania przedmiotowego planu miejscowego, w związku z naruszeniem przepisów odrębnych mających zastosowanie w odniesieniu do ww. uchwały oraz

powstaniem ewidentnej sprzeczności pomiędzy jej częścią tekstową i graficzną, jak też zawarciem ustaleń wykraczających poza zakres ustaleń planu miejscowego.

Zgodnie z dyspozycją 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.

W odniesieniu do przedmiotowego planu miejscowego, zastosowanie będą miały m.in. przepisy:

- ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.);
- ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840);
- ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.).

Tymczasem naruszenie ww. przepisów odrębnych nastąpiło poprzez ustalenia zawarte w:

- § 8 ust. 1 uchwały, w brzmieniu: *„**Zasady kształtowania krajobrazu:** 1. Należy zachować istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zastąpić je nowymi lub zrealizować inne nasadzenia w granicach tego samego terenu.”;*
- § 9 ust. 8 uchwały, w brzmieniu: *„**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** (…) 8. Dla stanowiska archeologicznego (AZP 43-53, nr 78 – cmentarz przykościelny kościoła pw. Świętego Ducha) zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **1Ur** ustala się ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, w granicach której, przed przystąpieniem do prac ziemnych należy uzyskać stosowne pozwolenie właściwego konserwatora zabytków.”.*

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dla których wymogi dotyczące ustaleń planu, w zakresie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, zawarte zostały w § 4 pkt 3 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.

Ustalenia § 8 ust. 1 uchwały, w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, nakazujące zastąpienie nowymi drzewami lub innymi nasadzeniami istniejących alei i szpalerów drzew, w przypadku konieczności ich usunięcia, nie mają podstawy prawnej wynikającej z dyspozycji zawartej w art. 15 ustawy o p.z.p., gdyż dotyczą regulacji zawartych w ustawie o ochronie przyrody, a w szczególności w jej Rozdziale 4 pn. *Ochrona terenów zieleni i zadrzewień*. Zgodnie z art. 83 ust. 1 ww. ustawy: *„1. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, po uzyskaniu zezwolenia wydanego na wniosek: 1) posiadacza nieruchomości – za zgodą właściciela tej nieruchomości;*

2) właściciela urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz.1509 i 2459), zwanej dalej „Kodeksem cywilnym" - jeżeli drzewo lub krzew zagrażają funkcjonowaniu tych urządzeń.".

Zgodnie z art. 83a ust. 1 i ust. 2a ustawy o ochronie przyrody: *„1. Zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a w przypadku gdy zezwolenie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków - wojewódzki konserwator zabytków. (…) 2a. Zezwolenie na usunięcie drzewa w pasie drogowym drogi publicznej, z wyłączeniem obcych gatunków topoli, wydaje się po uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.".* W art. 83 c ust. 3, ust. 4 i ust. 5 ww. ustawy określono, że: *„3. **Wydanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu może być uzależnione od określonych przez organ nasadzeń zastępczych lub przesadzenia tego drzewa lub krzewu**. 4. Organ, wydając zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu uzależnione od wykonania nasadzeń zastępczych, bierze pod uwagę w szczególności dostępność miejsc do nasadzeń zastępczych oraz następujące cechy usuwanego drzewa lub krzewu: 1) wartość przyrodniczą, w tym rozmiar drzewa lub powierzchnię krzewów oraz funkcje, jakie pełnią w ekosystemie; 2) wartość kulturową; 3) walory krajobrazowe; 4) lokalizację. 5. Organ, wydając zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu uzależnione od przesadzenia tego drzewa lub krzewu, bierze pod uwagę w szczególności dostępność miejsc do przesadzenia oraz następujące cechy przesadzanego drzewa lub krzewu: 1) rozmiar, w tym objętość bryły korzeniowej i wysokość; 2) kształt systemu korzeniowego; 3) kondycję; 4) długość okresu przygotowania go do przesadzenia."*. Stosownie do art. 83d ust. 2 i ust. 3 ww. ustawy: *„2. W przypadku uzależnienia wydania zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu od wykonania nasadzeń zastępczych, zezwolenie to określa dodatkowo: 1) miejsce nasadzeń; 2) liczbę drzew lub wielkość powierzchni krzewów; 3) minimalny obwód pni drzew na wysokości 100 cm lub minimalny wiek krzewów; 4) gatunek lub odmianę drzew lub krzewów; 5) termin wykonania nasadzeń; 6) termin złożenia informacji o wykonaniu nasadzeń. 3. W przypadku uzależnienia wydania zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu od przesadzenia tego drzewa lub krzewu, zezwolenie to określa dodatkowo: 1) miejsce, na które zostanie przesadzone drzewo lub krzew; 2) termin przesadzenia drzewa lub krzewu; 3) termin złożenia informacji o przesadzeniu drzewa lub krzewu.".*

Z przytoczonych powyżej przepisów ustawy o ochronie przyrody wynika zatem, że **wydanie zezwolenia na usunięcie drzew może, ale nie musi być uzależnione od konieczności zastąpienia tych drzew innymi drzewami.**

Tym samym, nakaz posadzenia nowych drzew w miejsce usuniętych, w związku z dyspozycją art. 83 c ust. 3 art. 83 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie przyrody, **może, ale nie musi,** być zawarty **w decyzji zezwalającej na wycinkę drzew**. Uprawnienie dotyczące ustanowienia tego nakazu lub od jego odstąpienia, związane jest z postępowaniem administracyjnym dotyczącym uzyskania zezwolenia na wycięcie drzew i przysługuje wyłącznie wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, albo wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków (art. 83a ust. 1 ww. ustawy), a nie organowi uchwałodawczemu.

Z przytoczonych przepisów ww. ustawy wynika zatem, że wydanie zezwolenia na usunięcie drzew **może, ale nie musi** być uzależnione od konieczności zastąpienia tych drzew innymi drzewami. Ustalony w uchwale nakaz posadzenia nowych drzew w granicach tego samego terenu, narusza dyspozycję przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Natomiast nakaz posadzenia nowych drzew, w miejsce gdzie ich przedtem nie było, o którym mowa w § 8 ust. 2 uchwały, nie wymaga ustanowienia lub nie, takiego nakazu w drodze decyzji właściwego organu. Nakaz ten może być zatem przedmiotem ustaleń planu miejscowego, dotyczących ochrony środowiska i przyrody, gdyż nie stanowi naruszenia przepisów ustawy o ochronie przyrody, w ww. zakresie.

Biorąc powyższe pod uwagę, organ nadzoru wskazuje, że zapisy zawarte w § 8 ust. 1 uchwały, w zakresie sformułowania: *„(…), a w przypadku konieczności ich usunięcia zastąpić je nowymi lub zrealizować inne nasadzenia w granicach tego samego terenu (…)”,* nie mogą tym samym być przedmiotem ustaleń planu miejscowego, bowiem naruszają wskazane przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz zasadę sporządzenia planu zgodnie z przepisami odrębnymi. Stanowi to o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, co na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności ustaleń uchwały, we wskazanym powyżej zakresie.

Również ustalenia zawarte w § 9 pkt 8 uchwały, odnoszące się do zlokalizowanego na terenie **1Ur** stanowiska archeologicznego *„AZP 43-53, nr 78”*, dla którego ustalono w planie ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej oraz nakazano w jej granicach uzyskanie pozwolenia konserwatora

przed przystąpieniem dom prac ziemnych, naruszają zasady zobowiązujące do sporządzeniu planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w art. 15 ustawy o p.z.p.

W powyższych ustaleniach uchwały, Rada Miejska Sierpca wprowadziła zasady dotyczące działań związanych z zabytkami archeologicznymi, które zostały już uregulowane w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustawy Prawo budowlane.

W związku z przedstawionymi uregulowaniami organ nadzoru wskazuje, że w świetle art. 7 pkt 4 i art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p., w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Konkretyzację ww. przepisu odnaleźć możemy na gruncie § 4 pkt 4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., który stanowi, że *„ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów”.* Wskazane upoważnienia zakreślają kompetencję do określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencja ta nie oznacza jednak pełnej dowolności i musi być wykładana przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej Sierpca, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest bowiem **zakaz domniemania kompetencji**. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii.

Wskazane upoważnienie nie obejmuje możliwości umieszczania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uregulowań kwestii dotyczących działań przy zabytku archeologicznym, o których mowa w § 9 ust. 8 uchwały, będących w zakresie kompetencji

wojewódzkiego konserwatora zabytków. W powyższym przepisie uchwały, Rada Miejska Sierpca **nałożyła obowiązek uzyskania stosownego pozwolenia właściwego konserwatora zabytków przed przystąpieniem do prac ziemnych w granicach ustanowionej ustaleniami planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego *„AZP 43-53, nr 78”*.**

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w art. 36 ust. 1 stanowi, że pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga m.in.: prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru (pkt 1) oraz wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku (pkt 2).

Również, zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane – „*Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków*.”

Wskazane uregulowania uchwały wykraczają poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym określenia nakazów i zakazów obowiązujących w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wyznaczonej na rysunku planu miejscowego.

Organ nadzoru wskazuje, że wszelkie kompetencje i formy działania organów nadzoru konserwatorskiego, w zakresie m.in. współdziałania z organami administracji architektoniczno – budowlanej i nadzoru budowlanego zostały już określone przez ustawodawcę, wobec czego Rada Miejska Sierpca **nie ma kompetencji do modyfikowania zakresu współdziałania organów w postępowaniu administracyjnym przy wydawaniu decyzji administracyjnych, bądź też przed wszczęciem właściwego postępowania administracyjnego.** Należy zauważyć, iż **pozwolenie** wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wydawane jest w formie decyzji administracyjnej. **Podstawą prawną do wydania decyzji administracyjnej może być wyłącznie przepis rangi ustawowej, a nie uchwała rady gminy.**

W tym kontekście, **za niedopuszczalne należy uznać zobowiązywanie** i **nakładanie zadań w drodze uchwały rady gminy na organ administracji publicznej w zakresie procedury administracyjnej związanej z działaniami podejmowanymi przy zabytku.** Ilekroć ustawodawca chce wprowadzić

wymóg uzyskania pozwolenia, wprost o tym stanowi w ustawie. Z drugiej strony, brak również podstaw prawnych do nakładania na uczestników procesu budowlanego obowiązku uzyskania pozwolenia, bądź obowiązku uzgodnienia/opinii, związanego z zabytkiem znajdującym się w obszarze strefy ochrony zabytków archeologicznych, gdyż stanowi to wykroczenie poza zakres działań wymagających uzyskania zezwolenia wskazanych w ustawie (art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wynika wprost z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Źródłem tego obowiązku jest ustawa, a nie uchwała Rady Miejskiej Sierpca. Należy jeszcze podkreślić, iż **ustawa nakłada taki obowiązek wyłącznie w odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru.** Katalog działań wymagających uzyskania pozwolenia jest katalogiem zamkniętym i ani z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami , ani też w szczególności z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.z.p. oraz z § 4 pkt 4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., nie można domniemywać kompetencji rady gminy do określania dodatkowych przypadków, w których wymagane jest pozwolenie. Rada Miejska Sierpca wprowadzając taki obowiązek, przekroczyła zatem swoją kompetencję.

Organ nadzoru wskazuje, że wszelkie zapisy planu odnoszące się do postępowania administracyjnego, związanego z procesem budowlanym, w zależności od sytuacji, można potraktować, jako niezgodne z prawem powtórzenie przepisów ustaw lub ich modyfikację, jeżeli uregulowanie takie wynika wprost z ustawy. Natomiast, jeżeli ustawodawca nie przewidział w ogóle wymogu uzyskania pozwolenia organu nadzoru konserwatorskiego, a rada gminy w drodze uchwały taki obowiązek wprowadziła, to jest to przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący.

Za niedopuszczalne należy również uznać zobowiązywanie i nakładanie zadań w drodze uchwały Rady Miejskiej Sierpca, na uczestników procesu budowlanego, dodatkowych wymogów związanych z obowiązkiem uzyskiwania pozwoleń „*uzależniających*" możliwość realizacji inwestycji od stanowiska konserwatora zabytków.

Biorąc powyższe pod uwagę, organ nadzoru wskazuje, że zapisy zawarte w § 9 ust. 8, w zakresie sformułowania: *„(…), w granicach której, przed przystąpieniem do prac ziemnych należy uzyskać stosowne pozwolenie właściwego konserwatora zabytków (…) ",* nie mogą tym samym być przedmiotem ustaleń planu miejscowego, bowiem naruszają wskazane przepisy ustawy o ochronie

zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy Prawo budowlane oraz zasadę sporządzenia planu zgodnie z przepisami odrębnymi. Powyższe stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, oraz o naruszeniu właściwości organów, w tym zakresie, co na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności ustaleń uchwały, we wskazanym powyżej zakresie.

Pogląd organu nadzoru, w kwestii dotyczącej przekroczenia, w powyższym zakresie, kompetencji rady gminy, zawartych w obowiązujących przepisach prawa, był już przedmiotem wielokrotnych orzeczeń sądowych. W judykaturze, poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru podzielono m.in. w prawomocnych orzeczeniach:

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 28 lutego 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2595/12 w sprawie skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Nr XX/102/2012 Rady Gminy w Szelkowie z 1 sierpnia 2012 r. *w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szelków*;
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 lipca 2012 r., sygn. akt IV SA/Wa 96/12 w sprawie skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z 30 czerwca 2011 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice;*
- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 15 października 2013 r. sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z 28 grudnia 2012 r. w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej Sierpca, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. W zakresie konieczności przestrzegania granic kompetencji ustawowej oraz działania na podstawie i w granicach prawa należy przyjąć, iż organ stanowiący, podejmując akty prawne (zarówno akty prawa miejscowego, jak i akty, które nie są zaliczane do tej kategorii aktów prawnych) w oparciu o normę ustawową, musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte

w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co z reguły stanowi istotne naruszenie prawa. Upoważnienie do wydawania przepisów wykonawczych odgrywa bowiem podwójną rolę – formalną, tworząc podstawę kompetencyjną do wydawania aktów prawnych, oraz materialną, będąc gwarancją spójności systemu prawa oraz koherencji treściowej przepisów. Zarówno w doktrynie, jak również w orzecznictwie ugruntował się pogląd dotyczący dyrektyw wykładni norm o charakterze kompetencyjnym. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): *„Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy – wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy – przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych”.*

Gmina może zatem samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenu, wprowadzając do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź to precyzyjne zapisy, bądź też postanowienia ogólne dla poszczególnych terenów, pod tym jednak warunkiem, że następuje to bez naruszenia przepisów aktów wyższego rzędu. Wykroczenie poza zakres delegacji ustawowej stwarza zaś ryzyko powtórzenia lub modyfikacji norm obecnych w innych aktach prawnych, w tym także norm hierarchicznie wyższych zawartych w ustawach. Skutki takie są trudne do przewidzenia, stąd konieczność ścisłego przestrzegania granic umocowania prawnego do podejmowania uchwał.

Należy również wskazać, iż zgodnie z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie *„Zasad techniki prawodawczej”* (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) *„Do projektów aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale VI, z wyjątkiem § 141, w dziale V, z wyjątkiem § 132, w dziale I w rozdziałach 1-7 i w dziale II, a do*

przepisów porządkowych - również w dziale I w rozdziale 9, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.".

Zgodnie z:

- § 134 załącznika do rozporządzenia *„Podstawą wydania uchwały i zarządzenia jest przepis prawny, który: 1) upoważnia dany podmiot do uregulowania określonego zakresu spraw; 2) wyznacza zadania lub kompetencje danego podmiotu.";*
- § 135 załącznika do rozporządzenia *„W uchwale i zarządzeniu zamieszcza się przepisy prawne regulujące wyłącznie sprawy z zakresu przekazanego w przepisie, o którym mowa w § 134 pkt 1, oraz sprawy należące do zadań lub kompetencji podmiotu, o których mowa w § 134 pkt 2.";*
- § 137 załącznika do rozporządzenia *„W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych".*

Tymczasem, dokonując oceny prawnej przedmiotowego planu miejscowego, organ nadzoru stwierdza, iż w treści § 10 ust. 2 pkt 5 i pkt 6 uchwały, w brzmieniu: *„2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 ustala się: (…) 5) nakaz lokalizowania obiektów małej architektury o spójnej formie pod względem kolorystyki i zastosowanych materiałów; 6) zakaz umieszczania i lokalizowania reklam, szyldów i tablic reklamowych;"*, zawarto nakazy i zakazy, które wykraczają poza zakres delegacji ustawowej określonej w art. 15 ustawy o p.z.p.

Stosownie bowiem do dyspozycji **art. 37a ust. 3** ustawy o p.z.p., **ustalenia dotyczące zakazu sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,** z wyłączeniem szyldów, **mogą być jedynie przedmiotem regulacji w formie oddzielnej uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy o p.z.p., będącej aktem prawa miejscowego** (*vide* art. 37a ust. 4 ustawy o p.z.p.). W uchwale tej, na podstawie **art. 37a ust. 1** ustawy o p.z.p., mogą być również zawarte ustalenia dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, oraz na podstawie **art. 37a ust. 2** ustawy o p.z.p. ustalenia dotyczące zasady i warunki usytuowania szyldów, ich gabaryty oraz liczbę, które mogą być umieszczone na danej nieruchomości przez podmiot prowadzący na niej działalność.

W tym miejscu wskazać należy, iż **z dniem 11 września 2015 r.** weszła w życie ustawa z 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, z późn. zm.), która zawiera nowe regulacje dotyczące

wprowadzania w gminie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, lub też zakazu ich sytuowania, w miejsce obowiązujących dotychczas unormowań zawartych w art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o p.z.p., a więc ustaleń o charakterze fakultatywnym zawieranych w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchylenie art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o p.z.p., które nastąpiło na mocy art. 7 pkt 3 lit. b ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, oraz dodanie do ustawy o p.z.p. nowych rozwiązań prawnych, stosownie do których, o tym, czy zostaną wprowadzone zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, lub też zasady i warunki sytuowania, gabaryty oraz liczba szyldów, które mogą być umieszczone na danej nieruchomości przez podmiot prowadzący na niej działalność, decyduje rada gminy odrębną od planu miejscowego uchwałą, czy też zakaz ich sytuowania, **decyduje rada gminy odrębną od planu miejscowego uchwałą**.

Postanowienia uchwały podjętej na podstawie art. 37a ust. 1 ustawy o p.z.p., obowiązują niezależnie od treści uchwały w sprawie planu miejscowego, która też jest aktem prawa miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu *„Regulacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy i przyjętych na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy zmienianej w art. 7, w brzmieniu dotychczasowym, obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 7, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.”*. Powyższe oznacza, iż z chwilą wejścia w życie takiej uchwały przestaną obowiązywać regulacje planów miejscowych w tym zakresie.

Jednocześnie ustawodawca w art. 12 ust. 3 ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu wskazał, iż: *„Do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.”*. Przedmiotowy przepis nie ma jednak zastosowania w tym przypadku albowiem proces sporządzania planu został zainicjowany uchwałą

Nr 434/LVI/2018 Rady Miejskiej Sierpca z **18 kwietnia 2018 r.**, zmienionej uchwałą Nr 385/L/2021 Rady Miejskiej Sierpca z 29 września 2021 r.

Podsumowując należy stwierdzić, iż w związku z utratą mocy art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o p.z.p. Rada Miejska Sierpca nie miała podstaw prawnych do regulowania ww. kwestii.

W przedmiotowej sprawie nie znajdzie również zastosowania przepis § 4 pkt 5 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., w brzmieniu: *„Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: (…) 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;”.* Ponadto przepis ten jest co do zasady sprzeczny z obecnymi regulacjami, o których mowa w art. 37a ustawy o p.z.p., i jako taki nie powinien stanowić samodzielnej podstawy prawnej przy formułowaniu ustaleń planistycznych. Regulacja dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, jak też szyldów, o których mowa w art. 37a ust. 2 ustawy o p.z.p., jest bowiem zastrzeżona dla odrębnej od planu miejscowego uchwały.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że ustalenia § 10 ust. 2 pkt 5 i pkt 6 uchwały, dotyczące nakazu lokalizowania obiektów małej architektury o spójnej formie pod względem kolorystyki i zastosowanych materiałów oraz zakazu umieszczania i lokalizowania reklam, szyldów i tablic reklamowych, wykraczają poza zakres delegacji ustawowej określonej w art. 15 ustawy o p.z.p., **co stanowi o istotnym naruszeniu przepisów art. 15, w związku z art. 37a ustawy o p.z.p.**, a tym samym o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, co w konsekwencji, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., uzasadnia stwierdzenie ich nieważności.

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

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 28 kwietnia 2020 r. sygn. akt II OSK 1046/19, w którym Sąd stwierdził, że: *„Skoro w kontrolowanej sprawie do wszczęcia procedury planistycznej, mającej na celu uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta [...] dla obszaru położonego w rejonie ulic: [...] oraz granicy administracyjnej miasta, doszło, co bezsporne, już po dniu wejścia w życie ustawy krajobrazowej, to nie ulega wątpliwości, że oceny*

legalności zaskarżonego planu miejscowego należy dokonywać przez pryzmat przepisów u.p.z.p. w brzmieniu nadanym przez ustawę krajobrazową, obowiązujących w dacie uchwalenia tego planu, czyli w szczególności z dodanym art. 37a i następnymi u.p.z.p. oraz bez art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p., który został uchylony ustawą krajobrazową. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego istota ww. zmian legislacyjnych sprowadzała się do "wyjęcia" zagadnień dotychczas regulowanych na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p. z zakresu materii planistycznej (właściwej planom miejscowym) i uczynienie z niej materii regulowanej odrębną uchwałą, wydawaną na podstawie art. 37a ust. 1 u.p.z.p., bez zmiany fakultatywnego charakteru samej regulacji gminnej poświęconej zasadom i warunkom sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

W świetle dotychczasowych uwag należy przyjąć, że zamiarem ustawodawcy było wyeliminowanie materii objętej uchwałą wydawaną na podstawie nowej normy kompetencyjnej zawartej w art. 37a u.p.z.p. z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasady, rada gminy nie utraciła zatem kompetencji do określania zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, jednakże według nowej regulacji, winna to uczynić w odrębnej niż plan miejscowy uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego, chyba że znajdują zastosowanie przepisy przejściowe zawarte w art. 12 ust. 3 ustawy krajobrazowej, co w niniejszej sprawie nie zachodzi (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 8 listopada 2017 r., sygn. akt II SA/Wr 586/17 – dostępny, [w:] CBOSA). W konsekwencji kwestie przewidziane do uregulowania w ww. uchwale podejmowanej na podstawie art. 37a ust. 1 u.p.z.p. – choć niewątpliwe wiążą się z kształtowaniem przestrzeni publicznej oraz szczegółowymi warunkami zagospodarowania terenów w potocznym znaczeniu – to nie mogą być uznane za tożsame lub mieszczące się w pojęciu "wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych" w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p., czy też "szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu" w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p. Tożsamości obu tych zagadnień przeczy wzgląd na jedną z podstawowych reguł wykładni językowej, zwanej zakazem wykładni synonimicznej, zgodnie z którym to zakazem nie można różnym zwrotom ustawowym nadawać tego samego znaczenia. Przeciwko uznaniu, iż zagadnienia, o których mowa w art. 37a ust. 1 u.p.z.p., zawierają się w bardziej ogólnych pojęciach przyjętych na gruncie art. 15 ust. 2 pkt 5 i 9 u.p.z.p., przemawia - oprócz argumentów już wyżej podniesionych - także i to, że nie sposób przypisać racjonalnemu prawodawcy zamiaru, aby zagadnienia powierzone

radzie gminy do uregulowania w odrębnej uchwale, podejmowanej w szczególnej procedurze, o charakterze fakultatywnym, stanowiły jednocześnie materię planistyczną, i to o charakterze obligatoryjnym, jak ww. przepisy. Ponadto należy zauważyć, że w u.p.z.p., w brzmieniu obowiązującym do dnia 11 września 2015 r. równolegle, i to na gruncie tego samego artykułu, funkcjonowały obok siebie wspomniane już unormowania dotyczące elementów obowiązkowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej (art. 15 ust. 2 pkt 5) i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (art. 15 ust. 2 pkt 9) oraz zapis dotyczący elementu określanego w zależności od potrzeb, tj. zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury etc. (art. 15 ust. 3 pkt 9). Jednoczesne obowiązywanie ww. regulacji na gruncie jednego aktu prawnego i to w zakresie tego samego artykułu, świadczy o tym, iż racjonalny ustawodawca przewidział dla każdej z nich odrębny zakres spraw do uregulowania. Wszystko to prowadzi do wniosku, że Rada Miejska w [...], zamieszczając w § 10 pkt 2 lit. c zaskarżonej uchwały kwestionowaną regulację, wykroczyła poza określony w art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. zakres upoważnienia ustawowego do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym dopuściła się istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p., skutkującego koniecznością stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały. Nie sposób bowiem przyjąć, że uregulowanie w planie miejscowym materii powierzonej przez ustawodawcę prawodawcy gminnemu do unormowania w odrębnej uchwale (w dodatku podejmowanej w szczególnym trybie art. 37b u.p.z.p.) stanowiło nieistotne naruszenie prawa.”;

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z 28 maja 2020 r. sygn. akt II SA/Go 84/20, w którym: *„Sąd uznał za uzasadniony zarzut związany z zamieszczeniem w kwestionowanej uchwale w § 5 ust. 2 pkt 2, § 5 ust. 2 pkt 4 lit. b, § 5 ust. 3, § 5 ust. 4, § 5 ust. 5, § 9 ust. 5 ustaleń dotyczących obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń. Powyższa materia powinna zostać uregulowana w tzw. "uchwale reklamowej" podejmowanej na podstawie art. 37a u.p.z.p. Zgodnie z tym przepisem rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Tryb i etapy podejmowania uchwały reklamowej określa art. 37b u.p.z.p. Z brzmienia tych przepisów wynika, iż sytuowanie obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń nie następuje w miejscowym*

planie zagospodarowania przestrzennego. Co do zasady, rada miejska nie utraciła kompetencji do określania zasad i warunków sytuowania ogrodzeń, ekranów, znaków i symboli reklamowych, jednak według nowej regulacji, winna to uczynić w odrębnej niż plan miejscowy uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego. Wskazać przy tym należy, iż tzw. "ustawa krajobrazowa", obowiązuje od 11 września 2015 r., natomiast uchwała Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego miejscowego planu została podjęta 31 maja 2017 r. Biorąc powyższe pod uwagę, przepisy przejściowe nie dotyczą przedmiotowego miejscowego planu, ponieważ uchwała inicjująca została podjęta już po wejściu w życie ustawy krajobrazowej.";

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 listopada 2018 r. sygn. akt II OSK 2406/18, w którym Sąd stwierdził, że: *„W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego należy co do zasady podzielić przytoczone stanowisko, że w stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p. sporne ustalenia planistyczne dotyczące obiektów reklamowych czy ogrodzeń mogły znajdować oparcie i być wprowadzane do m.p.z.p. w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, w zakresie ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 u.p.z.p., głównie tych – w zależności od okoliczności faktycznych towarzyszących uchwalaniu konkretnego planu miejscowego i przedmiotu wprowadzanych ustaleń – normujących: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (pkt 2); zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (pkt 3) oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (pkt 4), a także – dodajmy – szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (pkt 9). W takim przypadku konieczne było jednak wykazanie powiązań wprowadzanych ustaleń szczegółowych z owymi ogólnie określonymi elementami (wartościami) planistycznymi. (…) Godzi się w tym miejscu dodać, że jedną ze zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez ww. ustawą krajobrazową było uchylenie – z dniem 11 września 2015 r. – art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p. i przeniesienie materii w nim regulowanej do art. 37a u.p.z.p. (zamieszczonego notabene w tym samym, co art. 15 u.p.z.p., rozdziale 2 ustawy zatytułowanym: "Planowanie przestrzenne w gminie"). Pomimo tej zmiany nie może być jednak wątpliwości, że normowanie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń wchodzi nadal w zakres władztwa planistycznego gminy, z tym że realizowanego odtąd w drodze jednej uchwały szczególnej ("spec-uchwały") dotyczącej zasadniczo całego obszaru gminy (zob. art. 37a ust. 5 u.p.z.p.), a nie jak dotychczas – w ramach wielu partykularnych planów miejscowych. Zmiana ta ma więc w dużej mierze charakter jedynie*

techniczny w tym sensie, że nadal ww. materia jest regulowana aktem prawa miejscowego (zob. art. 37a ust. 4 u.p.z.p.), uchwalanym po przeprowadzeniu publicznej procedury zbieżnej w istotnym zakresie z "klasyczną" procedurą planistyczną unormowaną w art. 17 u.p.z.p. (zob. art. 37b u.p.z.p.).”.

Ponadto organ nadzoru wskazuje na rozbieżności pomiędzy rysunkiem i tekstem uchwały, jak też pomiędzy ustaleniami tekstu uchwały, wynikające z ustaleń zawartych w:

- § 4 ust. 2 pkt 6 uchwały, w brzmieniu: *„2. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu: (…) 6) obszary przestrzeni publicznych,”*, **podczas gdy na rysunku planu brak oznaczenia graficznego określającego te obszary**;
- § 8 ust. 2 uchwały, w brzmieniu: *„2. W liniach rozgraniczających terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KDpj** ustala się obowiązek realizacji szpalerów drzew, zgodnie z proponowaną orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu; (…);”*, **podczas gdy oznaczenia informacyjne planu nie mogą stanowić jego obowiązujących ustaleń**;
- § 11 ust. 1 uchwały, w brzmieniu: *„1. Ustalenia dotyczące szczegółowych parametrów zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.”*, **podczas gdy na rysunku planu nie określono gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy, lecz wyznaczono wyłącznie linie zabudowy**;
- § 15 ust. 3 uchwały, w brzmieniu: *„Na rysunku planu wskazano orientacyjną lokalizację przejazdów bramnych uzupełniających obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami **1MSU, 3MSU, 3U**; wysokość i szerokość przejazdów bramnych określają przepisy odrębne.”*, **podczas gdy na rysunku nie wyznaczono na terenie oznaczonym symbolem 3U miejsc lokalizacji przejazdów bramnych**;
- **§ 22 ust. 3** uchwały, w brzmieniu: *„Ustalenia dla **terenów zabudowy śródmiejskiej – usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MSU, 2MSU, 3MSU, 4MSU, 5MSU, 6MSU, 7MSU**: (…) 3. Ustala się lokalizację budynków w zabudowie pierzejowej, z dopuszczeniem realizacji przejazdów lub przejść bramnych, w szczególności na terenach oznaczonych symbolami **1MSU, 3MSU**.”*, **podczas gdy na rysunku planu, w ramach terenów oznaczonych symbolami: 2MSU, 4MSU, 5MSU, 6MSU i 7MSU nie oznaczono miejsc lokalizacji przejazdów bramnych**.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, że ustalenia: § 4 ust. 2 pkt 6, § 8 ust. 2, § 11 ust. 1, § 15 ust. 3 i § 22 ust. 3 uchwały, w związku ze wskazanymi sprzecznościami rozbieżnościami, naruszają dyspozycję § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.,

zobowiązującego do jednoznacznego powiązania rysunku z tekstem projektu uchwały, jak również dyspozycję § 8 ust 2 zd. 2 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym *„Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.”.*

Powyższe stanowi o istotnym naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, a tym samym uzasadnia stwierdzenie ich nieważności, w zakresie określonym w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co doprowadzi do spójności części graficznej z częścią tekstową uchwały przy zachowaniu pełnej komunikatywności całego aktu prawnego, bez konieczności stwierdzenia nieważności uchwały, w odniesieniu do ww. terenów.

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

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

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

(Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.) ***obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne,*** *co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.";*

- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11, w brzmieniu: *„Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu."* (publ. LEX 1080455);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym *„Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem "ustaleń planu" należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej."* (publ. LEX 1070339);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: *„Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprawdzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub*

do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu.”;

- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 *„Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis.”* (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: *„W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Cześć tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu.”*;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: *„W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.”;*
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne*

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

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

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

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

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

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

Organ nadzoru stwierdza również, iż uchwała zawiera ustalenia wykraczające poza zakres wynikający z art. 15 ustawy o p.z.p. Powyższe dotyczy ustaleń zawartych w § 11 ust. 3 i ust. 4 uchwały, w brzmieniu: *„3. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków).*

4. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.”.

Sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z *„przepisami odrębnymi”,* o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., to również uwzględnienie zasady, zgodnie z którą *„akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu i nie mogą być sprzeczne z nimi”*. (Por. wyrok NSA z 16 marca 2001 r., IV SA 385/99, LEX nr 53377). Biorąc pod uwagę powyższe, zapisy zawarte w § 11 ust. 3 i ust. 4 uchwały, w zakresie *„korekt granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych”* oraz *„łączenia działek gruntu”,* odnoszą się do oddzielnej procedury określonej w art. 98b ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn. zm.), a tym naruszają przepisy art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p.

Kwestionowane zapisy ingerują w kompetencje organów poprzez wprowadzenie dodatkowego wymogów wykraczającego poza przepisy tej ustawy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako prawo miejscowe, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Rada gminy nie posiada kompetencji do dowolnej interpretacji i rozszerzającego stosowania zapisów ustawowych. Biorąc powyższe pod uwagę, na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., zasadne jest stwierdzenie nieważności § 11 ust. 3 i ust. 4 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 sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o naruszeniu właściwości organów, co oznacza w tym przypadku konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części, przy zachowaniu komunikatywności pozostałych ustaleń.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji przepisów, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym. 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.

W odniesieniu do podstaw stwierdzenia nieważności aktów organu samorządowego przyjmuje się, że już z samego brzmienia art. 91 ust. 1 w związku z art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym wynika, iż tylko istotne naruszenie prawa stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały (aktu) organu gminy. **Za „istotne" naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym**. **Zalicza się do nich między innymi naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał** (por. M. Stahl, Z. Kmieciak: w Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny, Samorząd Terytorialny 2001, z. 1-2, str. 101-102).

Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury, w tym m.in. wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 października 2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 837/17, w którym Sąd stwierdził: *„Za istotne naruszenie prawa uznaje się bowiem uchybienie prowadzące do takich skutków, które nie mogą zostać zaakceptowane w demokratycznym państwie prawnym, które wpływają na treść uchwały. Do takich uchybień należą między innymi: naruszenie przepisów prawa wyznaczających kompetencje do wydania aktu, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał, jeżeli na skutek tego naruszenia zapadła uchwała innej treści, niż gdyby naruszenie nie nastąpiło.".*

Wobec ogólnie wyznaczonych wskazanymi przepisami ram prawnych i podstaw stwierdzania nieważności aktów organów jednostek samorządu terytorialnego, wykładnia poszczególnych pojęć użytych w treści tych przepisów dokonywana jest w orzecznictwie sądów administracyjnych, przy uwzględnianiu poglądów doktryny.

Wskazana regulacja, określając kategorie wad (istotne naruszenie prawa, nieistotne naruszenie prawa), wyznacza podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały. Za nieistotne naruszenia prawa uznaje się naruszenia drobne, niedotyczące istoty zagadnienia, a zatem będą to takie naruszenia prawa, jak błąd lub nieścisłość prawna niemająca wpływu na materialną treść uchwały. **Natomiast do kategorii istotnych naruszeń należy zaliczyć naruszenia znaczące, wpływające na treść uchwały, dotyczące meritum sprawy** jak np. naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, przepisów podstawy prawnej podejmowanych uchwał, przepisów ustrojowych, **przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię** - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 16 września 2008 r., w sprawie sygn. akt SK 76/06 (publ. OTK-A 2008/7/121, Dz. U. z 2008 r. Nr 170, poz. 1053), wydanego na tle kontroli konstytucyjnej dotyczącej art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wyjaśnił, że: *„Działalność samorządu terytorialnego podlega nadzorowi z punktu widzenia legalności, zgodnie z art. 171 ust. 1 Konstytucji RP. Sprawowanie nadzoru ustrojodawca powierzył Prezesowi Rady Ministrów, wojewodom i regionalnym izbom obrachunkowym (art. 171 ust. 2 Konstytucji RP). Nadzór nad działalnością samorządu sprawowany **jest według kryterium legalności**."*.

Z powyższego wynika, że Konstytucja RP poddaje nadzorowi całą działalność samorządu terytorialnego wyłącznie z punktu widzenia legalności. Oznacza to, że organ nadzoru może badać działalność jednostki samorządu tylko co do jej zgodności z prawem powszechnie obowiązującym. Organy nadzoru mogą zatem wkraczać w działalność samorządu tylko wówczas, gdy zostanie naruszone prawo, nie są zaś upoważnione do oceny celowości, rzetelności i gospodarności działań podejmowanych przez samorząd (Komentarz do Konstytucji RP, Małgorzata Masternak - Kubiak).

Zgodnie z zasadą praworządności, wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej **mają obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa**. Zobowiązanie organu do działania w granicach prawa oznacza w szczególności, że organ władzy publicznej powinien przestrzegać wszelkich norm związanych z kompetencjami tego organu, przy czym nie chodzi tu tylko o prawo materialne i ustrojowe, lecz także o normy procesowe (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 22 września 2006 r. w sprawie sygn. akt U 4/06, publ. Legalis numer *79197*).

Z punktu widzenia wszelkich regulacji procesowych istotne jest także, że z **zasady legalizmu wynika obowiązek rzetelnego wykonywania przez organy władzy publicznej powierzonych im zadań** (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 czerwca 2002 r., w sprawie sygn. akt P 13/01, publ. Legalis

numer *54429*), przy czym w wyroku tym Trybunał stwierdził również, że zasada ta oznacza, że *„na ograny władzy publicznej nałożony jest obowiązek działania na podstawie oraz w granicach prawa (art. 7 Konstytucji). Ich działania, podstawa i granice tych działań powinny być ściśle wyznaczone przez prawo. Niedopuszczalne jest zatem działanie bez podstawy prawnej - wykraczające poza te granice (por. np. wyrok TK z 14 czerwca 2000 r., P 3/00, OTK ZU nr 5/2000, poz. 138).”*.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr 532/LXIX/2022 Rady Miejskiej Sierpca z 26 października 2022 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca dla centralnej części obszarów położonych wzdłuż rzeki Sierpienicy w granicach administracyjnych miasta Sierpca – ETAP I „Sierpienica-Rynek”,* w zakresie ustaleń, o których mowa w sentencji 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, na podstawie 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.

Konstanty Radziwiłł
Wojewoda Mazowiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/