DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 listopada 2022 r.

Poz. 11849

Podpisany przez:
Slawomir Ryszard Parys
Data: 2022-11-18 15:16:01

UCHWAŁA NR 533/LXIX/2022
RADY MIEJSKIEJ SIERPCA

z dnia 26 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa - Mickiewicza

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 Rady Miejskiej Sierpca Nr 58/VIII/2019 z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa - Mickiewicza, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego 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 w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa - Mickiewicza***”, zwany dalej planem.

2. 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.

3. 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 frontowa budynku, o funkcjach wynikających z przeznaczenia podstawowego terenu, w co najmniej 80% swojej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren oraz

b) którą dla budynków o funkcjach wynikających z przeznaczenia uzupełniającego należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą:

- realizacji elementów termomodernizacji;
- części podziemnych budynków;
- wykraczających poza tę linię nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami oraz elementy wsparte na słupach) oraz 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne elementy detalu architektonicznego,
- obiektów infrastruktury technicznej,
- tymczasowych obiektów budowlanych

za wyjątkiem terenów, na których obowiązujące linie zabudowy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;

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 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami, elementy wsparte na słupach oraz 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne elementy detalu architektonicznego, za wyjątkiem terenów, na których nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tego terenu;
- obiektów infrastruktury technicznej;
- tymczasowych obiektów budowlanych;

3) **froncie działki –** należy przez to rozumieć część działki budowlanej, 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) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego stanowiącą najważniejszy akcent budynku, który ze względu na gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni.

§ 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

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

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

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

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

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

13) granice obszarów wymagających przekształceń;

14) 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) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);

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

7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:

- obiekt o wysokich walorach kulturowo-historycznych objęty ochroną w planie,
- granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- granice strefy ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo – historycznych – dawnej cerkwi, obecnie budynek Sądu Rejonowego;

8) obszary wymagające przekształceń: granice obszaru rewitalizacji wyznaczonego w Lokalnym Programie Rewitalizacji.

3. Oznaczeniem graficznym określonym na rysunku planu wynikającym z przepisów odrębnych jest granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „EMPEGEK”.

4. Oznaczeniem informacyjnym określonym na rysunku planu jest orientacyjny przebieg linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 560 ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

1) **MN –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNU –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

3) **MW –** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) **MWU –** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

5) **UM –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

6) **U –** tereny zabudowy usługowej;

7) **US –** tereny sportu i rekreacji;

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

9) **ZI –** tereny zieleni izolacyjnej;

10) **KG –** tereny garaży;

11) **IT –** tereny infrastruktury technicznej;

12) **KDW –** tereny dróg wewnętrznych;

13) **KDWp/ZP –** tereny dróg wewnętrznych – parkingi w zieleni;

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

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

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

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

18) **KDpr –** tereny publicznych ciągów pieszo – rowerowych;

19) **KDpj –** tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych.

§ 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 nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy, zezwala się na 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 ulega zmianie, 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. Zezwala się na lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

6. Budynki realizowane na różnych działkach budowlanych przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, wysokość w najwyższym punkcie, kształt dachów).

7. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.

8. Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych oraz w odcieniach szarości, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego.

§ 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 celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem ustala się:

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.

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

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

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

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU), terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (MWU) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (UM) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

4) dla terenów sportu i rekreacji (US) jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. 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 § 15 ust. 8.

5. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, UM, US ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

6. Na terenach oznaczonych symbolami MW, MWU, U ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

7. 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.

8. Na rysunku planu określono granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „EMPEGEK”, w której obowiązują nakazy i zakazy ustalone w aktach prawa miejscowego określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz dojść i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

2. 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.

3. W liniach rozgraniczających nowoprojektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz w przypadku przebudowy istniejących dróg publicznych ustala się obowiązek realizacji obustronnych nasadzeń drzew.

4. Ustala się nakaz zachowania istniejących stref zieleni na terenach o innym przeznaczeniu, w szczególności na terenie oznaczonym symbolem 1MW.

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

1. Obejmuje się ochroną obiekt o wysokich walorach kulturowo - historycznych zlokalizowany przy ul. Solskiego, będący dawną łaźnią pułkową, oznaczony na rysunku planu.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:

a) zakaz nadbudowy, zmiany formy i kształtu dachu, ocieplania budynku w sposób powodujący zacieranie się cech i detali architektonicznych, stosowania okien połaciowych na połaciach dachowych;

b) przy przebudowie i remoncie ustala się obowiązek zachowania historycznej bryły i formy architektonicznej budynku, rodzaju i koloru pokrycia dachowego, wystroju elewacji w zakresie ceglanego spoinowanego wykończenia lica ścian oraz kształtu i rozmieszczenia głównych wejść oraz otworów okiennych,

c) dopuszcza się rozbudowę pod warunkiem harmonijnego dopasowania części dobudowanej do części historycznej.

3. Obejmuje się ochroną zespół zabudowy śródmiejskiej miasta Sierpc w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3, 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.

5. Wyznacza się strefę ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych – dawnej cerkwi, obecnie budynku Sądu Rejonowego, zlokalizowanego poza obszarem planu.

6. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5, ustala się obowiązek kształtowania zabudowy w sposób niezakłócający ekspozycji obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych, w szczególności poprzez realizację zabudowy o wysokości niższej niż wysokość budynku Sądu Rejonowego oraz zakaz realizacji dominant architektonicznych.

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

§ 10. 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. W sytuacjach uzasadnionych istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej lub większej o nie więcej niż 20% od powierzchni nowowydzielanych działek ustalonych w Rozdziale 2.

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

4. 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).

5. 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.

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

§ 11. 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: na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „EMPEGEK", w granicach której ochrona obszarów prowadzona jest w oparciu o stosowne przepisy odrębne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 12. 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° - 90°, 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.

§ 13. 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. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m^2.

3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów 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. Na rysunku planu oznaczono obiekt o wysokich walorach kulturowo-historycznych objęty ochroną na podstawie planu, dla którego obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

5. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy „B" ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują ustalenia §9 ust. 4 oraz przepisy odrębne.

6. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych – dawnej cerkwi, obecnie budynku Sądu Rejonowego zlokalizowanego poza granicami planu, w obrębie której obowiązują ustalenia §9 ust. 6 oraz przepisy odrębne.

7. 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.

8. Ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości 3,0 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych WN.

9. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 7 i 8 obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§ 14. 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) droga publiczna - klasy zbiorczej oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ;

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

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

2. Drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW oraz publiczny ciąg pieszo – jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KDpj i publiczny ciąg pieszo – rowerowy oznaczony na rysunku planu symbolem KDpr uzupełniają układ komunikacji w zakresie dojazdu oraz obsługi ruchu pieszego i rowerowego.

3. Zasady obsługi parkingowej:

1) nakaz zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych w całości w granicach działki budowlanej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (MWU), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (UM) oraz terenach sportu i rekreacji (US) w przypadku braku możliwości zapewnienia miejsc postojowych w całości w granicach działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych poza granicami działki, w szczególności na terenach dróg wewnętrznych – parkingów w zieleni (KDWp/ZP) oraz w ramach miejsc postojowych w pasach drogowych;

3) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
- dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m^2 powierzchni użytkowej;
- dla obiektów i lokali handlowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla terenów sportu i rekreacji – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni terenu.

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: MNU, MWU, UM, 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 US ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni terenu;

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.

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

1. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu istniejącej sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej oraz cieplnej; ustala się obowiązek powiązania budowanej sieci w oparciu o istniejące urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:

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

2) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia §13 ust. 7, 8 i 9;

3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) dopuszcza realizację stacji transformatorowo-rozdzielczych w obrębie terenów, na których przewiduje się zabudowę stosownie do potrzeb;

5) w obrębie parkingów dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych.

7. Ustalenia dla systemu gazowego:

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

2) minimalna średnica nowobudowanych gazociągów – 32 mm;

3) zachowanie, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, stref kontrolowanych z zakazem lokalizowania budynków i sadzenia drzew i krzewów.

8. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejący i rozbudowywany centralny system ciepłowniczy miasta;

2) w przypadku braku możliwości technicznych i ekonomicznych przyłączenia do sieci cieplnej, dopuszcza zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §7 ust. 4.

3) dopuszcza się wytwarzanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. 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.

10. 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.

11. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się zakaz lokalizacji:

1) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę;

2) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 3 kW.

§ 16. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji, wiat przystankowych, obiektów związanych z organizacją imprez plenerowych, pawilonów wystawowych oraz obiektów tymczasowych o funkcji gastronomicznej.

§ 17. Granice obszarów wymagających przekształceń: na rysunku planu wskazano granice obszaru rewitalizacji, w granicach którego ustala się przeprowadzenie procesu rewitalizacji przy uwzględnieniu wszystkich ustaleń planu oraz ustaleń Lokalnego Programu Rewitalizacji.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 18. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, budynki garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.

3. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować jako wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową lub grupową.

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

1) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maks. 9,0 m,

b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 4,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,

b) budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30^0 lub dachy płaskie.

3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 35% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej: 60% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej: 20% powierzchni działki budowlanej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment),
- 120 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej (segment).

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:
   - 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
   - 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment),
   - 120 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej (segment);
2) minimalna szerokość frontu działki:
   - 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
   - 12,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment),
   - 7,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej (segment).
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenu oznaczonego symbolem 3MN z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych – dawnej cerkwi, obecnie budynku Sądu Rejonowego, obowiązują ustalenia §9 ust. 6.

§ 19. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, budynki garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych w dowolnej konfiguracji.

4. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą.

5. Usługi należy lokalizować:

1) w parterach budynków lub jako odrębny budynek na terenach oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 11MNU, 12MNU;
2) w parterach budynków na terenach oznaczonych symbolami 9MNU, 10MNU.

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

1) wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych: maks.12,0 m,
   b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 4,0 m;
2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
   b) budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30^0 lub dachy płaskie;
3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment),

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:
   - 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   - 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment),
2) minimalna szerokość frontu działki:
   - 15,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   - 12,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment),
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

9. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenów oznaczonych symbolami 2MNU, 4MNU, 11MNU oraz dla terenów oznaczonych symbolami 3MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 12MNU z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§ 20. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.

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

1) wysokość zabudowy: maks. 5 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 18,5 m;
2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§ 21. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.

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

1) wysokość zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW: maks. 17,0 m,

b) na terenie oznaczonym symbolem 13MW: maks. 12,0 m,

c) na pozostałych terenach: maks. 14,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 30° lub dachy płaskie;

3) intensywność zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW: od 0,1 do 3,6,

b) na terenie oznaczonym symbolem 13MW: od 0,1 do 2,0,

c) na pozostałych terenach: od 0,1 do 3,0;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) na pozostałych terenach: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla terenów oznaczonych symbolami 7MW, 8MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW oraz części terenu oznaczonego symbolem 9MW z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §11.

§ 22. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWU**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala się realizację budynków: mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i/lub mieszkalno - usługowych w dowolnej konfiguracji.

4. Lokale usługowe należy lokalizować w parterach budynków.

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

1) wysokość zabudowy: maks. 4 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej 15,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 25° lub dachy płaskie;

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

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

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

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

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§ 23. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MWU, 3MWU**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala się realizację budynków: mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych w dowolnej konfiguracji.

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

1) wysokość zabudowy: maks. 14,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 25˚ lub dachy płaskie;

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

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

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenów w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§ 24. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UM, 2UM**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, budynki garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych w dowolnej konfiguracji.

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

1) wysokość zabudowy:

a) budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno – usługowych:

- na terenie oznaczonym symbolem 1UM maks. 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej 17,0 m,

- na terenie oznaczonym symbolem 2UM maks. 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) na terenie oznaczonym symbolem 2UM dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a tiret pierwsze o maks. 30% w celu wyeksponowania części budynku (dominanta architektoniczna),

c) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 5,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych , usługowych, mieszkalno – usługowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu do 50°,

b) budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 25°,

c) dla dominanty architektonicznej dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;

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

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

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 300 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

7. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla części terenu oznaczonego symbolem 1UM obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;

2) z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych– dawnej cerkwi, obecnie budynku Sądu Rejonowego, dla części terenu oznaczonego symbolem 1UM obowiązują ustalenia §9 ust. 6

§ 25. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UM**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, budynki garażowe, dojścia, dojazdy, zieleń, infrastruktura techniczna, parkingi, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.

3. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować jako wolnostojącą.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych w dowolnej konfiguracji.

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

1) wysokość zabudowy:

a) budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno – usługowych: maks. 10,0 m,

b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 4,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno – usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,

b) budynków gospodarczych, garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30^0 lub dachy płaskie;

3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m^2.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

4) minimalna powierzchnia działki: 600 m^2,

5) minimalna szerokość frontu działki:15,0 m,

6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

8. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla obiektu o wysokich walorach kulturowo-historycznych obowiązują ustalenia § 9 ust. 2.

§ 26. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 4U, 5U, 6U:**

1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa usługowa.

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

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

1) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m,

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;

3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,8;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 600 m^2.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 600 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla części terenu oznaczonego symbolem 2U obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§ 27. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U:**

1. Podstawowe przeznaczenie: zabudowa usługowa.

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

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

1) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m,

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie;

3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,0,

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

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

5. 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 § 12 ust. 1 pkt 3.

§ 28. Ustalenia dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, w tym budynki usługowe do obsługi przeznaczenia podstawowego, budynki gospodarcze, budynki garażowe, socjalne, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, zieleń, parkingi.

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

1) wysokość:

a) zabudowy dla budynków: maks. 12,0 m,

b) całkowita dla urządzeń sportowo – rekreacyjnych: maks. 10,0 m;

2) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie;

3) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2000 m^2.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenu w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§ 29. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP**:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

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

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

4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 150 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) z uwagi na położenie w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu oznaczonego symbolem 5ZP obowiązują ustalenia § 9 ust. 4;

2) z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§ 30. Ustalenia dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI**:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;

2) ustala się wprowadzenie zieleni wielopiętrowej składającej się z gatunków roślin zimozielonych.

4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 200 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenów w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§ 31. Ustalenia dla terenu garaży oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KG:**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren garaży.

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

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

1) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m;

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

3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 15 m^2.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 15 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

§ 32. Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: dojścia, dojazdy, zieleń.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,

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

3) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9,

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 25 m^2.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 25 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie terenów oznaczonych symbolami 3IT, 5IT w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§ 33. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW: 5,0 m,

- dla terenu oznaczonego symbolem 2KDW: 17,0 m,

- dla terenów oznaczonych symbolami 3KDW, 4KDW: 10,0 m;

2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych;

3) nakaz realizacji oświetlenia ulicznego.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: z uwagi na położenie części terenu oznaczonego symbolem 3KDW oraz terenów oznaczonych symbolami 2KDW, 4KDW w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§ 34. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych – parkingi w zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDWp/ZP, 2KDWp/ZP, 3KDWp/ZP, 4KDWp/ZP, 5KDWp/ZP, 6KDWp/ZP, 7KDWp/ZP, 8KDWp/ZP, 9KDWp/ZP, 10KDWp/ZP, 11KDWp/ZP, 12KDWp/ZP, 13KDWp/ZP, 14KDWp/ZP:**

1. Podstawowe przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych – parkingi w zieleni.

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

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 400 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 pkt 3.

5. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenu oznaczonego symbolem 10KDWp/ZP oraz dla terenów oznaczonych symbolami 3KDWP/ZP, 4KDWp/ZP, 5KDWp/ZP, 8KDWp/ZP, 11KDWp/ZP, 12KDWp/ZP, 13KDWp/ZP, 14KDWp/ZP z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – klasy głównej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii 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: dla części terenu oznaczonego symbolem 2KDG z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§ 36. Ustalenia dla terenu drogi publicznej – klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem**1KDZ**:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – zbiorczej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

§ 37. Ustalenia dla terenów dróg publicznych – klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – klasy lokalnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

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

2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§ 38. Ustalenia dla terenów dróg publicznych – klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD**:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;

2) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: dla części terenów oznaczonych symbolami 3KDD, 9KDD, 10KDD, 12KDD oraz terenów oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 17KDD, 18KDD z uwagi na położenie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 11.

§ 39. Ustalenia dla terenu publicznego ciągu pieszo – rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDpr**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren publicznego ciągu pieszo – rowerowego.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania:

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

2) ustala się zagospodarowanie ciągu w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego i rowerowego.

§ 40. Ustalenia dla terenu publicznego ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDpj**:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren publicznego ciągu pieszo – jezdnych.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń.

3. Zasady zagospodarowania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, 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.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

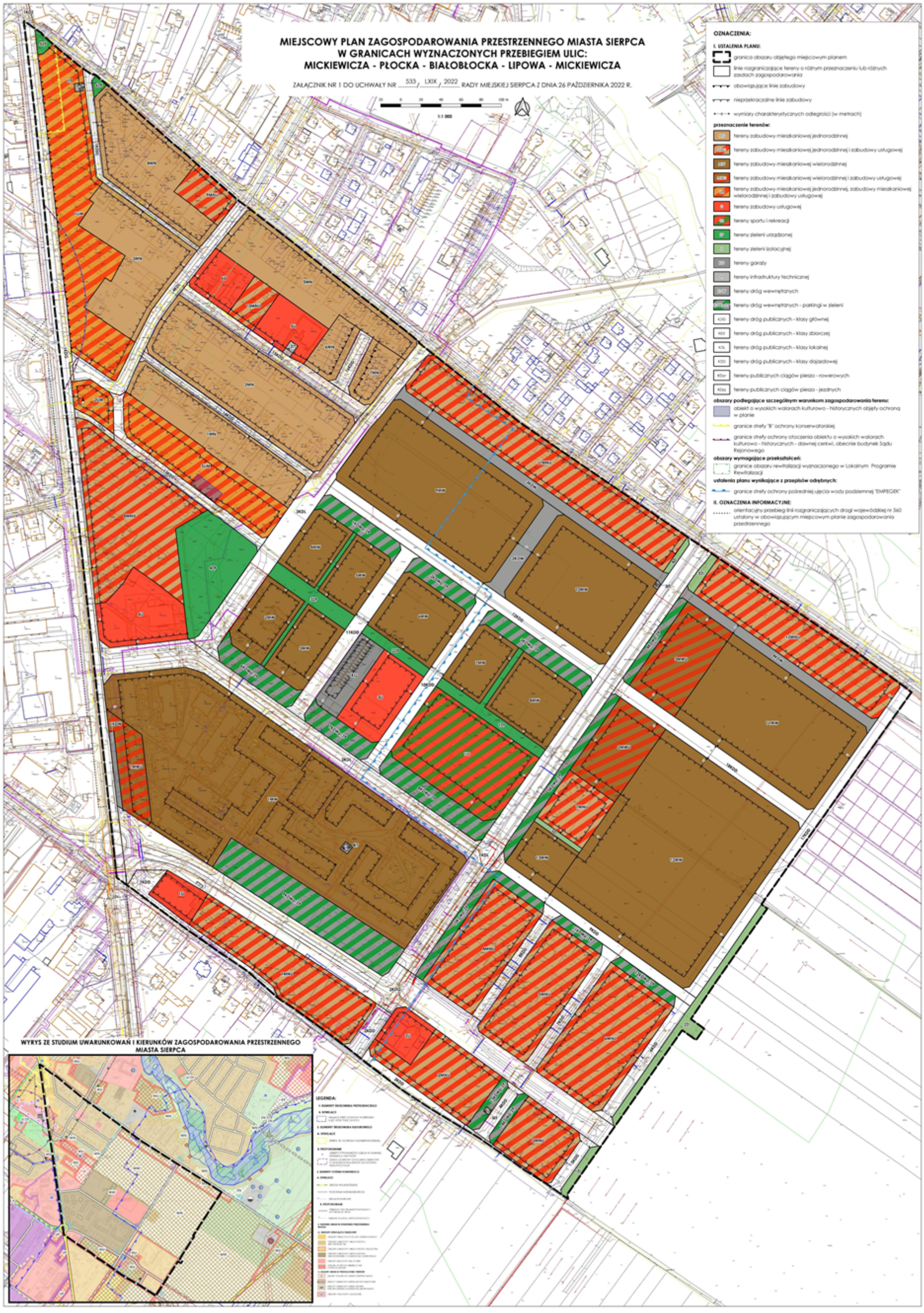
§ 41. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości: 30%.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

§ 43. 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
W GRANICACH WYZNACZONYCH PRZEBIEGIEM ULIC:
MICKIEWICZA - PŁOCKA - BIAŁOBŁOCKA - LIPOWA - MICKIEWICZA
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 533 / LXIX / 2022 RADY MIEJSKIEJ SIERPCA Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2022 R.
1:1 000
OZNACZENIA:
I. USTALENIA PLANU:
granica obszaru objętego miejscowym planem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
obowiązujące linie zabudowy
nieprzekraczalne linie zabudowy
wymiary charakterystycznych odległości (w metrach)
przeznaczenie terenów:
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
tereny zabudowy usługowej
tereny sportu i rekreacji
tereny zieleni urządzonej
tereny zieleni izolacyjnej
tereny garaży
tereny infrastruktury technicznej
tereny dróg wewnętrznych
tereny dróg wewnętrznych - parkingi w zieleni
tereny dróg publicznych - klasy głównej
tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej
tereny dróg publicznych - klasy lokalnej
tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej
tereny publicznych ciągów pieszo - rowerowych
tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych
obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
obiekt o wysokich walorach kulturowo - historycznych objęty ochroną w planie
granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej
granice strefy ochrony otoczenia obiektu o wysokich walorach kulturowo - historycznych - dawnej cerkwi, obecnie budynek Sądu Rejonowego
obszary wymagające przekształceń:
granice obszaru rewitalizacji wyznaczonego w Lokalnym Programie Rewitalizacji
ustalenia planu wynikające z przepisów odrębnych:
granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "EMPEGEK"
II. OZNACZENIA INFORMACYJNE:
orientacyjny przebieg linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 560 ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SIERPCA
LEGENDA:

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 533/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. Poniższe rozstrzygnięcie zawiera listę wszystkich uwag nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Sierpca w toku procedury planistycznej.

W zakresie ww. uwag, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska postanawia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						uwzględniona	nie-uwzględniona	uwzględniona	nie-uwzględniona	
-1-	*-2-*	*-3-*	*-4-*	*-5-*	*-6-*	*-7-*	*-8-*	*-9-*	*-10-*	*-11-*
1.	28.04. 2022	Osoba prywatna	Zmiana zapisów: – §24 ust. 1 z „Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa" na „Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, zabudowa usługowa"; – §24 ust. 3 z "Lokale usługowe należy realizować w parterach budynków" na „Lokale usługowe należy realizować w parterach lub parterach i na pierwszych piętrach budynków".	Dz. nr ewid. 2424/1	1UM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Intencja uwagi zostaje uwzględniona, jednakże poprzez zawarcie odmiennych, niż wskazano w uwadze, zapisów. W §24 uchwały dodano zapis: *„W ramach przeznaczenia podstawowego planu ustala się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i/lub mieszkalno – usługowych w dowolnej*

										konfiguracji", zlikwidowano zapis „Lokale usługowe należy realizować w parterach budynków" oraz doprecyzowano przeznaczenie podstawowe terenu jako: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa".
2.	16.09. 2022	Osoba prywatna	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki o numerze 2426 w obrębie 0001 Sierpc ul. Słowackiego 5 z 3UM na 1UM w celu umożliwienia realizacji 26 garaży typu blaszak.	Dz. nr ewid. 2426	3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga zostaje nieuwzględniona ze względu na ustalenia studium oraz ustalony w planie zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych budynków garażowych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 533/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 w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa - Mickiewicza* obejmują:

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

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 533/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

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 listopada 2022 r.

Poz. 12218

Podpisany przez:
Slawomir Ryszard Parys
Data: 2022-11-28 13:44:17

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.304.2022.MO

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 25 listopada 2022 r.

dotyczy uchwały Nr 533/LXIX/2022 Rady Miejskiej Sierpca z 26 października 2022 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa – Mickiewicza”.*

Warszawa, 25 listopada 2022 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.304.2022.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 533/LXIX/2022 Rady Miejskiej Sierpca z 26 października 2022 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa – Mickiewicza”,* w odniesieniu do ustaleń:

- § 8 ust. 2, w zakresie sformułowania: *„(…), a w przypadku konieczności ich usunięcia zastąpić je nowymi lub zrealizować inne nasadzenia w granicach tego samego terenu (…)”;*
- § 10 ust. 1, w zakresie, w jakim odwołuje się do określenia na rysunku planu szczegółowych parametrów zabudowy dotyczących *gabarytów obiektów* i *wskaźników intensywności zabudowy*;
- § 10 ust. 4;
- § 10 ust. 5.

Uzasadnienie

Na sesji 26 października 2022 r. Rada Miejska Sierpca podjęła uchwałę Nr 533/LXIX/2022 *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa – Mickiewicza”.*

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.).

Tymczasem naruszenie ww. przepisów odrębnych nastąpiło poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 uchwały, w brzmieniu: *„**Zasady kształtowania krajobrazu:** (…) 2. 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.”.*

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. 2 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. 3 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. 2 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.

Ponadto organ nadzoru wskazuje na rozbieżności pomiędzy rysunkiem i tekstem uchwały, wynikające z ustaleń zawartych w § 10 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.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, że ustalenia § 10 ust. 1 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 naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, a tym samym uzasadnia stwierdzenie nieważności części tekstowej i graficznej uchwały, 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 § 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, w określonym powyżej zakresie.

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 § 10 ust. 4 i ust. 5 uchwały, w brzmieniu: *„4. 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). 5. 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 § 10 ust. 4 i ust. 5 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 § 10 ust. 4 i ust. 5 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 533/LXIX/2022 Rady Miejskiej Sierpca z 26 października 2022 r. *„w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpca w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Mickiewicza – Płocka – Białobłocka – Lipowa – Mickiewicza”,* 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/