

UCHWAŁA NR 45/IX/2007
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 17 kwietnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia – część zachodnia w Jeleniej Górze.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr 197/XX/2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 20 kwietnia 2004r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu Śródmieścia w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra,

Rada Miejska Jeleniej Góry uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia – część zachodnia w Jeleniej Górze.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawiera:
 - a) § 14 ust. 1 do 10 - tabela rubryka A,
 - b) § 15 ust. 1 do 4,
 - c) § 16 - tabela rubryka A,
 - d) rysunek planu,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustalenia w tym zakresie zawiera:
 - a) § 5, 6, 7,
 - b) § 14 ust. 1 do 10- tabela rubryka D,
 - c) § 15 ust. 1 do 4,
 - d) § 16 –tabela rubryka D,
 - e) rysunek planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustalenia w tym zakresie zawiera:
 - a) § 8,
 - b) § 9,

- c) § 14 ust. 1 do 10 - tabela rubryka B,
 - d) § 16 - tabela rubryka B,
 - e) rysunek planu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustalenia w tym zakresie zawiera:
- a) § 10,
 - b) § 11,
 - c) § 12,
 - d) § 13,
 - e) § 14 ust. 1 do 10 - tabela rubryka C,
 - f) § 16 - tabela rubryka C,
 - g) rysunek planu,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera:
- a) § 7,
 - b) rysunek planu,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - ustalenia w tym zakresie zawiera:
- a) § 14 ust. 1 do 10 - tabela rubryka D,
 - b) § 16 - tabela rubryka D,
 - c) rysunek planu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - ustalenia w tym zakresie zawiera:
- a) § 14 ust. 1 do 10 - tabela rubryka E,
 - b) § 16 – tabela rubryka E,
 - c) rysunek planu,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ustalenia w tym zakresie zawiera:
- a) § 6,
 - b) § 14 ust. 1 do 10 - tabela rubryka F,
 - c) § 16 - tabela rubryka F,
 - d) rysunek planu,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy - ustalenia w tym zakresie zawiera:
- a) § 5 ust. 2,
 - b) § 8 ust. 1 pkt 1,
 - c) § 9 pkt 2,
 - d) § 14 ust. 1 do 10 - tabela rubryki B, C, D, E,
 - e) § 16 - tabela rubryki B, C, D, E,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustalenia w tym zakresie zawiera:
- a) § 16,

- b) § 17,
 - c) § 18,
 - d) rysunek planu,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ustalenia w tym zakresie zawiera:
- a) § 14 ust. 1 do 10 - tabela rubryka G,
 - b) § 16 - tabela rubryka G,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustalenia w tym zakresie zawiera § 19,
- 13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - ustalenia w tym zakresie zawiera:
- a) § 14 ust. 7,
 - b) rysunek planu,
2. W planie nie występują tereny wymagające określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) w zakresie ustaleń ogólnych:

- a) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- b) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- c) **uchwała** – niniejsza uchwała,

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) **obowiązująca linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- b) **orientacyjna linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny dróg wewnętrznych, których realizacja uzależniona jest od sposobu dokonania podziału terenu,
- c) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
- d) **równorzędne przeznaczenie terenu lub obiektu** - przeznaczenie będące zamiennym sposobem zagospodarowania, w stosunku do przeznaczenia podstawowego, dopuszczone przepisami szczegółowymi uchwały,
- e) **uzupełniające przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały,
- f) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,

3) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) **dobra szybko zbywalne** - żywność, napoje, chemia gospodarcza, używki, konfekcja i inne dobra codziennego użytku,
- b) **mieszkanie towarzyszące** – mieszkanie, określone w przepisach odrębnych, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu,

- c) **usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym** – usługi komercyjne o lokalnym zasięgu obsługi (np. kwartał zabudowy lub część dzielnicy), nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, (z wyłączeniem handlu hurtowego, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 600m², rzemiosła produkcyjnego, usług rozrywki lub innych usług powodujących przekroczenia norm hałasu)
 - d) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia (w tym parkingi i garaże) i infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - e) **historyczne wille miejskie** – dawne rezydencje mieszkalne o indywidualnych cechach architektonicznych i bogatym detalu; obiekty sytuowane na wydzielonych działkach z towarzyszeniem urządzonych zespołów zieleni,
 - f) **zieleń** – urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa, a także zieleń realizowana na stropodachach w formie zielonych dachów,
- 4) w zakresie ładu przestrzennego:
- a) **dominanta** – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów, (masztów antenowych, kominów i innych obiektów technicznych nie zalicza się do dominant),
 - b) **elewacja reprezentacyjna** – frontowa elewacja budynku, wyróżniająca się wysokimi walorami architektonicznymi, jakością materiałów oraz indywidualnym charakterem,
 - c) **front działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub równoległa do jej osi,
 - d) **kwartał zabudowy** - należy przez to rozumieć teren w granicach jednego przeznaczenia podstawowego z budynkami usytuowanymi obrzeżnie, ograniczony z zewnątrz obszarami przestrzeni publicznej,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach, z zastrzeżeniami zawartymi w §5 ust.3,
 - f) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, z zastrzeżeniami zawartymi w §5 ust.3,
 - g) **oś widokowo – kompozycyjna** – linia, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania ustalonego obiektu bądź zespołu obiektów architektonicznych lub krajobrazowych,
 - h) **pierzeja** - ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu,
 - i) **posadzka urbanistyczna do specjalnego opracowania** – powierzchnia terenu, na której należy stosować jednolite rozwiązania kompozycyjne, dendrologiczne i materiałowe, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z wymagań ochrony konserwatorskiej,
 - j) **przejazd bramowy** - należy przez to rozumieć wydzielony w części parterowej budynku wjazd dla samochodów, łączący obszar przestrzeni publicznej z wnętrzem blokowym,
 - k) **przestrzeń publiczna** – ogólnodostępne tereny oraz inne tereny bezpośrednio do nich przyległe, w tym prywatne o ograniczonej dostępności, tworzące wyodrębnioną przestrzeń, którą ograniczają elementy istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, stanowiące integralną część tej przestrzeni (tj. ogrodzenia, elewacje frontowe budynków, elementy małej architektury, szpalery zieleni itp.). Oznaczony na rysunku planu zasięg przestrzeni publicznej na terenach, na których plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy należy rozumieć jako przestrzeń sięgającą do frontowej ściany budynków,
 - l) **punkt szczególny** – obiekt małej architektury, przyciągający uwagę obserwatorów,
 - m) **strefa obsługi technicznej wewnątrz blokowych** - obszar wyznaczony w ramach innego przeznaczenia podstawowego, w granicach którego można lokalizować drogi dojazdowe wewnętrzne, obiekty technicznego wyposażenia oraz zieleni,

- n) **szyld** - tablica umieszczona na elewacji frontowej budynku, podająca nazwę jednostki prowadzącej działalność gospodarczą, jej adres oraz informację o rodzaju działalności oraz zakresie wykonywanych usług,
 - o) **wnętrze blokowe** - należy przez to rozumieć obszar zlokalizowany wewnątrz kwartału zabudowy,
 - p) **zabudowa plombowa** - budynki stanowiące przedłużenie lub uzupełnienie pierzei, bezpośrednio przylegające co najmniej jedną ścianą szczytową do istniejących budynków,
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci na całym budynku oraz symetrii układu połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy lub będącej elewacją frontową,
 - b) **kąt nachylenia połaci** - kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku,
 - c) **wymagany przebieg kalenicy** - ustalony kierunek przebiegu najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy,
 - d) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy czym wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały,
 - e) **wskaźnik zabudowy działki** - wartość stanowiąca stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki; wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
 - f) **wskaźnik intensywności zabudowy** - wartość stanowiąca stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki; wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dotyczących intensywności zabudowy w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
- 6) w zakresie zasad podziału nieruchomości:
- a) **orientacyjna linia podziałów geodezyjnych** - linia, której przebieg oznaczony na rysunku planu może podlegać modyfikacjom wyłącznie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały,
- 7) w zakresie komunikacji:
- a) **przejście bezkolizyjne** - należy przez to rozumieć przejście dla pieszych, wyodrębnione w innym poziomie w stosunku do przeznaczenia podstawowego lub ustalonej w planie przestrzeni publicznej, w tym przejścia podziemne w formie tunelu lub nadziemne w formie kładki,
 - b) **pojazdy specjalne** – pojazdy uprzywilejowane w rozumieniu przepisów odrębnych, pojazdy służb komunalnych, wozy asenizacyjne oraz pojazdy służące wywozowi odpadów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu :

1) oznaczenia ogólne:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określone,
- c) linie rozgraniczające tereny dróg wewnętrznych – orientacyjne,

2) symbole określające przeznaczenie terenów,

3) oznaczenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązujące linie zabudowy,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) miejsce zmiany typu linii zabudowy,

- d) wymagany przebieg kalenicy,
 - e) projektowane dominanty,
 - f) punkty szczególne,
 - g) przejazdy bramowe,
 - h) strefa obsługi technicznej wewnątrz blokowych,
 - i) posadzki urbanistyczne do specjalnego opracowania,
 - j) obszary przestrzeni publicznej w ramach innego przeznaczenia podstawowego,
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - b) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
 - c) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
 - d) granica strefy ochrony ekspozycji układu zabytkowego,
- 5) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) inne zabytki nieruchome,
 - b) obiekty zabytkowe wyznaczone do usunięcia w związku z realizacją układu komunikacyjnego,
 - c) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsama z granicą ośrodka staromiejskiego wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 364 z dn. 25.11.1956r., ponownie pod nr 826/J z dn. 16.03.1984r.,
 - d) granica strefy ścisłej ochrony archeologicznej,
- 6) oznaczenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - b) granice terenów wyznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 7) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) symbole określające tereny komunikacji drogowej i pieszej,
 - b) symbole określające tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) strefa lokalizacji przejścia bezkolizyjnego,
 - d) miejsce włączenia komunikacji wewnętrznej do drogi publicznej,
 - e) miejsce docelowego zamknięcia ulicy dojazdowej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
 - 2) reliktury murów obronnych do zachowania i ekspozycji,
 - 3) orientacyjne podziały geodezyjne,
 - 4) przebieg głównych ciągów pieszych i rowerowych,
 - 5) osie widokowo – kompozycyjne,
 - 6) granice obszarów objętych programem rewitalizacji,
 - 7) granice i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) granica powodzi w 1997r.
 - b) granica obszaru zalewu wodami Q_{1%}.

3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - w przypadku przebudowy lub adaptacji budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, przekraczających ustaloną w planie liczbę kondygnacji, wysokość zabudowy bądź kąt nachylenia dachu, obowiązuje dostosowanie tych budynków do ustaleń szczegółowych uchwały lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych.

2. Zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu:

- 1) lokalizacji otwartych placów składowych – wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,
- 2) wolnostojących masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych, takich jak kominy i silosy,

3. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1,5 m,
- 2) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy:
 - a) zakazuje się dokonywania odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektu, chyba że przepisy szczegółowe uchwały stanowią inaczej,
 - b) dopuszcza się ich remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę.

4. Ustala się strefę obsługi wnętrza blokowego, w której należy stosować następujący sposób zagospodarowania:

- 1) zakazuje się dokonywania parcelacji gruntów, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla potrzeb komunikacji wewnętrznej lub infrastruktury technicznej,
- 2) należy zlokalizować terenowe urządzenia rekreacyjne, służące mieszkańcom kwartału zabudowy oraz zieleni,
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingu terenowego, o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni strefy,
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingu wielopoziomowego, przy czym obowiązuje:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) przykrycie dachu budynku nasypem ziemnym,
 - c) zagospodarowanie powstałego nasypu zielenią,
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego,
- 6) zakazuje się lokalizowania wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych z wyłączeniem parkingu, o którym mowa w pkt 4.

5. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych na terenach nowoprojektowanych, o ile ustalenia szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej:

- 1) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej,
 - d) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach usług publicznych,

- e) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.
- 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w granicach działki, ilość stanowisk postojowych określona w pkt 1 podlega zsumowaniu.
- 3) ilość miejsc postojowych określona w pkt 1 może być inna, gdy przepisy szczegółowe uchwały stanowią inaczej.

6. Ustala się ochronę osi widokowo – kompozycyjnych, dla których obowiązuje:

1) zakaz:

- a) sytuowania wszelkich elementów, przesłaniających widok na obiekt bądź zespół obiektów architektonicznych lub krajobrazowych,
 - b) nadwieszania elementów informacyjnych nad ulicami będącymi osiami widokowo – kompozycyjnymi,
 - c) sytuowania na obiektach, stanowiących obudowę osi widokowo – kompozycyjnej, elementów reklamowych za wyjątkiem szyldów,
- 2) w przypadku iluminacji zespołu zabudowy, stanowiącego obudowę osi widokowo – kompozycyjnej, obowiązuje wyeksponowanie najbardziej wartościowych obiektów zabytkowych.

7. Ustala się lokalizację nowych dominant, przy czym:

- 1) wysokość dominanty nie może przekraczać 25% wysokości obiektu ustalonej w przepisach szczegółowych,
- 2) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku.

8. Ustala się następujące zasady rozmieszczania urządzeń informacyjnych i reklamowych:

- 1) na obiektach zabytkowych ujętych w rejestrze lub ewidencji zabytków dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w tym obiekcie,
- 2) tablice informacyjne należy umieszczać w strefie wejściowej budynku, zgrupowane w pionie lub poziomie, o jednakowych wymiarach nie większych niż 60 x 45 cm i jednakowym tle,
- 3) szyldy reklamowe należy umieszczać w pasie międzygzymsowym nad parterem obiektu oraz przyjąć zasadę przestrzenności ekspozycji szyldu, z zastosowaniem takich elementów jak kasetony, litery cięte, indywidualne znaki i formy graficzne, gabloty, neony, metaloplastyka i technologie kowalskie,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych o wymiarach nie większych niż 1,5 m x 3,0 m, przy czym:
 - a) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych na ścianach szczytowych obiektów, nie posiadających elementów wystroju architektonicznego,
 - b) zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych na terenach zlokalizowanych w granicach stref ochrony konserwatorskiej oraz stref ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu,
- 2) dopuszcza się wtórny podział działek w sposób nie spełniający minimalnych parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały, jedynie w przypadku, gdy podział ten służy polepszeniu parametrów działek sąsiadujących,
- 3) ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°,

- 4) dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.

§ 7. 1. W granicach planu określa się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny komunikacji publicznej kołowej i pieszej,
- 2) tereny zieleni parkowej,
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu, w ramach innego przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z wymagań ochrony konserwatorskiej:

- 1) dopuszcza się lokalizację:

- a) parkingów terenowych,
- b) obiektów małej architektury,
- c) urządzeń technicznych,
- d) zieleni,
- e) urządzeń informacji miejskiej,
- f) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- g) urządzeń reklamowych o wymiarach nie większych niż 1,5m x 3m,
- h) obiektów usługowo handlowych lub higieniczno sanitarnych, z wyłączeniem obiektów kontenerowych, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20m², o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, lokalizowanych wyłącznie na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2,

- 2) dopuszcza się iluminację zespołów zieleni, przy czym należy uwzględniać zróżnicowany charakter zieleni, z podkreśleniem rytmu szpalerów, zieleni o charakterze parkowym, zieleni o układzie swobodnym oraz zieleni skarp,

3. Ustala się następujące zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych, stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej:

- 1) na elewacjach obiektów oraz ogrodzeniach dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej, jedynie pod warunkiem nadania cech indywidualnych oprawie urządzenia i dostosowania jej wyglądu do charakterystycznych cech elewacji lub ogrodzenia pod względem materiału i kolorystyki,
- 2) na elewacjach obiektów dopuszcza się:
 - a) umieszczanie anten telekomunikacyjnych jedynie w taki sposób, aby nie były widoczne z obszaru przestrzeni publicznych,
 - b) lokalizowanie markiz oraz reklam umieszczanych na markizach.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg krajowych lub innych dróg publicznych o nie mniej niż czterech pasach ruchu,
- 2) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 3) wyznacza się ochronę istniejących szpalerów zieleni wysokiej - nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

- 4) wyznacza się tereny w ramach innego przeznaczenia podstawowego, na których obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
- 5) dopuszcza się niższy procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej niż określony w przepisach szczegółowych uchwały, w przypadku istniejących działek i zlokalizowanych na nich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- 6) w przypadku, o którym mowa w pkt 5, zakazuje się pomniejszania udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem i wibracjami - wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) **MN/U;MN,U;MW/U**, - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 2) **58.UP/U,MW** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku utrzymania funkcji oświaty.

3. Dla obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie prawa wodnego.

4. W przypadku ustanowienia obszarów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, ich zasięgi oraz zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów wynikające z decyzji staną się wiążące dla niniejszego planu.

§ 9. Wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której:

- 1) obowiązuje ochrona istniejących szpalerów zieleni wysokiej - nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 2) ustala się obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami konserwatorskimi:
 - a) formy elewacji budynków nowych i poddanych przebudowie,
 - b) rodzaju nawierzchni ulic i publicznych ciągów pieszych,
 - c) formy ogrodzeń zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznych,
 - d) reklam umieszczanych na obiektach zabytkowych,
- 3) w stosunku do obiektów technicznych takich jak garaże, miejsca składowania odpadów lub stacje elektroenergetyczne, nakazuje się wbudowanie w kubaturę obiektu przeznaczenia podstawowego lub dostosowanie do obiektów przeznaczenia podstawowego pod względem zastosowanych materiałów elewacyjnych, detalu architektonicznego, a także kształtu i pokrycia dachowego,
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych takich jak kioski, komórki, stragany, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków.

2. Wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich otoczeniu, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się zakres ochrony konserwatorskiej innych zabytków nieruchomych, przy czym:

- 1) dopuszcza się dokonywanie przebudowy tych obiektów w dostosowaniu do potrzeb użytkowników oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakres ochrony konserwatorskiej określony w tabeli należy traktować jako zespół elementów, których uwzględnienie w procesie budowlanym, dotyczącym danego obiektu jest obligatoryjne, może jednak podlegać modyfikacjom w uzgodnieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi.

2. Ustala się obiekty zabytkowe objęte ochroną, przy czym wykaz innych zabytków nieruchomych wraz z zakresem ich ochrony określono w tabeli:

numer terenu	nazwa obiektu	zalecenia konserwatorskie
--------------	---------------	---------------------------

2.MN/U	willa ul. Jana Kasprowicza 5	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: weranda z balkonem, opaski okien, szalowanie poddasza, drewniany ganek, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okien
4.MN/U	willa ul. Powstania Styczniowego 14	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ elewacji i wykroje otworów okiennych, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
7.MN,U	kamienica ul. Obrońców Pokoju 27a	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i formę elewacji: boniowanie, gzymsy, obramienia okien, nadokienniki, ryzalit, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi,
11.MW/U	kamienica ul. Podwale 22a	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: boniowanie, opaski okien, płyciny, wykroje okien, balkony, dekoracje sztukatorskie, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
13.MW/U	kamienica ul. Poznańska 3	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: portal, kamienne obramienia okien, - zachować budynki gospodarcze na posesji,
	kamienica ul. Poznańska 3a	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okien, gzymsy, nadokienniki, pilastry, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
15.MW/U	kamienica ul. Jana III Sobieskiego 21	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: obramienia okien, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i okien, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Bolesława Chrobrego nr 20/22	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - należy dokonać rekompozycji elewacji
	dom ul. Bolesława Chrobrego 24	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut i bryłę, - dopuszczalna zmiana formy dachu, - należy dokonać rekompozycji elewacji - zachować klatkę schodową,
16.MW/U	dom ul. J. Korczaka 1	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okien, gzymsy, weranda, balkony, ganek, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej, - oficyna mieszkalna na posesji do zachowania,
	dom ul. J. Korczaka 2	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: obramienia okien, gzymsy, dekoracje sztukatorskie, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
17.MW/U	dom ul. Groszowa 14	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - należy dokonać rekompozycji elewacji, - zachować klatkę schodową i stolarkę drzwi, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
	dom ul. Groszowa 16	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wykrój okien, opaski okien, nadokienniki, - należy dokonać rekompozycji elewacji, - zachować sięć przelotową
	dom ul. Groszowa 18	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, opaski okien, nadokienniki, gzymsy, fryz podokapowy, - zachować bramę przejazdową, - należy zachować i dokonać rekompozycji oficyny na posesji,
	dom ul. Groszowa 20	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wykrój okien, gzymsy, nadokienniki, - należy dokonać rekompozycji elewacji,

		- zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	dom ul. Groszowa 24	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować portal i sklepienia, klatkę schodową, - należy dokonać rekompozycji elewacji, - zachować stolarkę drzwi,
	dom ul. Jana Kasprowicza 7	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ elewacji i wykroje okien, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	dom ul. Jana Kasprowicza 7a	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój elewacji, - dopuszcza się połączenie budynków 7 i 7a,
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 11	- zachować rzut, bryłę, - wskazana rekompozycja formy dachu, - należy dokonać rekompozycji elewacji - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 13	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - należy dokonać rekompozycji elewacji - zachować stolarkę drzwi i okien,
18.MW/U	dom ul. Bolesława Chrobrego 3	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, - należy dokonać rekompozycji elewacji
	dom ul. Bolesława Chrobrego 5	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, zalecana zmiana pokrycia na ceramiczne, - należy dokonać rekompozycji elewacji - zachować podziały stolarki okiennej, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej
	dom ul. Bolesława Chrobrego 7	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, - należy dokonać rekompozycji elewacji
	dom ul. Bolesława Chrobrego 9	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: ryzalit, opaski okien, nadokienniki, dekoracje sztukatorskie, - zachować stolarkę drzwi i dekoracje snycerskie w szczycie,
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 2	- zachować rzut, bryłę, - postulowana zmiana formy dachu, - należy dokonać rekompozycji elewacji, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 6	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: ryzalit, opaski okien, boniowanie, gzymsy, nadokienniki, dekoracje snycerskie szczytów. - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 8	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój okien, ganek z balkonem, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej, okiennice, - zachować ogrodzenie posesji
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 10	- zachować rzut, bryłę, - należy dokonać rekompozycji formy dachu, - należy dokonać rekompozycji elewacji, - zachować stolarkę drzwi
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 12	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wykroje okien, ryzalit, opaski okien, dekoracje sztukatorskie, gzymsy, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 18	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój okien, opaski okien, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 41	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: boniowanie, szalowanie poddasza, drewniane okiennice, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej
20.MW/U	kamienica	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia,

	ul. Jana Kasprowicza 43	- należy dokonać rekompozycji elewacji w oparciu o wzory historyczne,
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 51	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, boniowanie, opaski okien, szczyty, dekoracje sztukatorskie, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę okien i drzwi,
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 53	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: ryzalit, wykroje okien, boniowanie, opaski okien, dekoracje sztukatorskie, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę okien i drzwi, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 23	- zachować rzut, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykusz, balkony, wykroje okien, oblicowanie cegłą klinkierową, dekoracje sztukatorskie, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Piotra Skargi 6	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okien, nadokienniki, wykusz, pasowy podział elewacji, dekoracje sztukatorskie, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Piotra Skargi 8	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój elewacji: boniowanie, wykusz, szczyt, plakiety z dekoracją sztukatorską, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Piotra Skargi 10	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój elewacji: boniowanie, wykusz, obramienia okien i drzwi, nadokienniki, plakiety i dekoracje sztukatorskie, - zachować podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Piotra Skargi 12	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wykrój otworów okiennych, werandę drewnianą i balkon, - zachować stolarkę okien i drzwi,
22.MW/U	kamienica ul. Wolności 42	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wykroje okien, gzymsy, nadokienniki, opaski okien, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej
	kamienica ul. Szewska 2	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: boniowanie naroży, gzymsy, opaski okien, nadokienniki, płyciny podokienne, balkon, - zachować układ pomieszczeń wszystkich kondygnacji, - zachować klatkę schodową, - zachować drewniany ganek, stolarkę drzwi i okien
	kamienica ul. Szewska 4	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: gzymsy, opaski okienne, nadokienniki, płyciny podokienne, balkon, - zachować układ pomieszczeń wszystkich kondygnacji, - zachować klatkę schodową i dekoracje sztukatorską w sieni, - zachować stolarkę drzwi i okien.
	kamienica ul. Szewska 6	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: gzymsy, opaski okienne, nadokienniki, płyciny podokienne, balkon, - zachować układ pomieszczeń wszystkich kondygnacji, - zachować bramę przejazdową, - zachować klatkę schodową i dekoracje sztukatorskie w sieni, - zachować stolarkę drzwi i okien
	kamienica ul. Szewska 8	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: secesyjne dekoracje sztukatorskie, opaski okien, gzymsy, nadokienniki, podokienniki, - zachować układ pomieszczeń wszystkich kondygnacji,

		<ul style="list-style-type: none"> - zachować dekoracje sztukatorskie w sieni i klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i okien.
23.MW/U	kamienica ul. Szewska 10	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: secesyjne dekoracje sztukatorskie, opaski okien, gzymsy, nadokienniki, boniowanie, balkon, - zachować układ pomieszczeń wszystkich kondygnacji, - zachować dekoracje sztukatorskie w sieni i klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i okien.
	dom ul. P. Skargi 1a,	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój elewacji z cegły klinkierowej: secesyjne obramienia okien, secesyjne obramienia drzwi, podokienniki, gzymsy, wykusz, balkon z wazonami, - zachować stolarkę okien i drzwi.
	dom ul. Piotra Skargi 5	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ elewacji i wykrój okien, nadokienniki, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	dom ul. Piotra Skargi 9	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wykrój otworów okiennych, - zachować podziały stolarki okiennej, - odtworzyć zamurowane otwory okienne,
	dom ul. Piotra Skargi 11	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wykrój okien, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	dom ul. Piotra Skargi 15	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - należy dokonać rekompozycji elewacji, - zachować stolarkę drzwi,
	dom ul. Piotra Skargi 17	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wykrój okien, - zachować podziały stolarki okiennej,
24.MW/U	kamienica ul. Jana Kasprowicza 34	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wykrój okien, opaski okien, gzymsy, fronton, - zachować klatkę schodową, - zachować podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 42	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okien, wykroje okien, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę okien i drzwi, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
25.MW/U	kamienica ul. Jana Kasprowicza 48	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - należy dokonać rekompozycji elewacji w oparciu o wzory historyczne z zachowaniem portalu i kamiennych podokienników, - zachować sklepienia sieni,
28.MW,U	kamienica ul. Bolesława Chrobrego 2	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój elewacji: balkon, gzymsy, opaski okien, pasowy podział elewacji, - zachować podziały stolarki okiennej, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej
	dom ul. Bolesława Chrobrego 4	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój elewacji: boniowanie, balkony, obramienia okien, nadokienniki, wsporniki okapu, - zachować klatkę schodową, - zachować podziały stolarki okiennej, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej
	dom ul. Bolesława Chrobrego 6	<ul style="list-style-type: none"> - zachować układ i wystrój elewacji: obramienia drzwi, gzymsy, nadokienniki, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi wejściowych, kraty w oknach piwnicznych
	dom ul. Bolesława Chrobrego 10	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój elewacji: obramienia drzwi i okien, opaski okien, - zachować podziały stolarki okiennej, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej

	kamienica ul. Poznańska 5	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - należy dokonać rekompozycji elewacji w oparciu o wzory historyczne, - zachować portal kamienny, - zachować podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Poznańska 6	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: kamienne obramienia okien, portal, gzymsy, - zachować podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Poznańska 7	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: kamienne obramienia okien, portal, gzymsy, - zachować podziały stolarki okiennej
	kamienica ul. Poznańska 8	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, nadokienniki, pilastry, wykusz, gzymsy, boniowanie, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Jana III Sobieskiego 9	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykusz, wykroje okien, - zachować stolarkę drzwi i okien, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Jana III Sobieskiego 11	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji, wskazana rekonstrukcja elewacji w oparciu o źródła historyczne, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Jana III Sobieskiego 19	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: portal, obramienia okien, wykroje okien, - należy dokonać rekompozycji elewacji - zachować sklepienia i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Jana III Sobieskiego 33	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: obramienia okien, oblicowanie cegłą klinkierową, nadokienniki, gzymsy, balkony na konsolkach, - należy dokonać rekompozycji elewacji parteru,
	kamienica ul. Jana III Sobieskiego 35	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: obramowanie okien, nadokienniki, balkony na konsolkach,
	kamienica ul. Jana III Sobieskiego 37	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, - należy dokonać rekompozycji formy dachu i elewacji, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica pl. Kard. S. Wyszyńskiego 41	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, - zachować klatkę schodową, - zachować oficynę na posesji: bryłę, formę dachu, układ elewacji,
	kamienica pl. Kard. S. Wyszyńskiego 43	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój otworów, - zachować stolarkę okien i drzwi, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
	kamienica pl. Kard. S. Wyszyńskiego 45	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: portal, obramienia okien, gzymsy, - zachować sklepienia i klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica pl. Kard. S. Wyszyńskiego 47	<ul style="list-style-type: none"> - nakazuje się przebudowę lub likwidację obiektu (ob. w ruinie), - zachować portal kamienny i drzwi metalowe. — wskazana przebudowa lub likwidacja obiektu (ob. w ruinie) - zachować portal kamienny i drzwi metalowe.
29.MW,U	kamienica ul. Bolesława Chrobrego 12	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój elewacji: boniowanie w parterze, gzymsy, opaski okien, nadokienniki, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i okien, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,

	kamienica ul. Poznańska 4a	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okien, gzymsy, nadokienniki, pilastry, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
31.MW,U	Dom ul. J. Korczaka 1	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okien, gzymsy, weranda, balkony, ganek, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej, - oficyna mieszkalna na posesji do zachowania, - garaż na posesji do likwidacji.
	Dom ul. J. Korczaka 2	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: obramienia okien, gzymsy, dekoracje sztukatorskie, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej.
32.MW,U	dom ul. Groszowa 1	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - należy dokonać dekompozycji elewacji, - zachować podziały stolarki okiennej, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Wolności 4	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, wykusz z wieżyczką, dekoracje sztukatorskie, - zachować stolarkę okien i drzwi, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Wolności 6	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, obramienia okien, gzymsy, nadokienniki, gzyms konsolowy, - zachować podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Wolności 8	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, płyciny, lizeny, gzymsy, fryzy, - należy dokonać rekompozycji elewacji parteru, - zachować podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Wolności 10	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: obramienia okien, szczyt, - należy dokonać rekompozycji parteru,
	kamienica ul. Wolności 12	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formy dachu na dwuspadowy, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okien, nadokienniki, gzymsy, - należy dokonać rekompozycji elewacji bocznej i elewacji parteru,
	kamienica ul. Wolności 16	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, - obowiązuje dach mansardowy od strony budynku nr 12, - należy dokonać rekompozycji elewacji w oparciu o wzory historyczne z zachowaniem kamiennych obramień okien,
	kamienica ul. Wolności 20	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, obramienia okien, gzymsy, szczyty, nadokienniki, dekoracje z cegły klinkierowej, pilastry, dekoracje sztukatorskie, - zachować stolarkę okien i drzwi, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Wolności 22	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, obramienia okien, gzymsy, nadokienniki, dekoracje z cegły klinkierowej, - należy dokonać rekompozycji elewacji parteru, - zachować stolarkę okien i drzwi, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
33.MW,U	dom ul. Groszowa 2	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: kolumny, wykroje okien, gzymsy, opaski okien, - zachować oficyny na terenie posesji,
	dom ul. Groszowa 8	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój elewacji: kamienne obramienia okien, gzymsy, płyciny,

	dom ul. Groszowa 10	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - należy dokonać rekompozycji elewacji
34.MW,U	kamienica ul. Groszowa 3	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: boniowanie, opaski okien, nadokienniki, gzymsy, fryz podokapowy, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej
	kamienica ul. Groszowa 5	- zachować rzut, bryłę, - należy dokonać rekompozycji elewacji,
	kamienica ul. Groszowa 7	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia,
	kamienica ul. Groszowa 9	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować dyspozycję elewacji, układ i wykrój otworów,
	kamienica ul. Groszowa 11	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okienne, nadokienniki, gzymsy, - należy dokonać rekompozycji elewacji w parterze, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Groszowa 13	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okien, nadokienniki, gzymsy, - należy dokonać rekompozycji elewacji parteru, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
35.MW,U	kamienica ul. Groszowa 25	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wykrój okien, portal, opaski okien, balkon i weranda, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Groszowa 27	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: boniowanie, obramienia okien, nadokienniki, gzymsy, werandy drewniane, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Groszowa 29	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - należy dokonać rekompozycji elewacji, zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
36.MW,U	dom ul. Groszowa 33	- zachować rzut, bryłę, - dopuszcza się rekompozycję formy dachu, - należy dokonać rekompozycji elewacji, zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	dom ul. Groszowa 35	- zachować rzut, bryłę, - dopuszcza się rekompozycję formy dachu, - należy dokonać rekompozycji elewacji,
	dom ul. Groszowa 37	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okien, gzymsy, nadokienniki, - zachować stolarkę drzwi, - odtworzyć okno w parterze,
	dom ul. Groszowa 39	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia
	dom ul. Groszowa 43/45	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - należy dokonać rekompozycji elewacji, - zachować kamienne obramienia okien i stolarkę drzwi,
	kamienica ul. Groszowa 47	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, szczyt, wykusz, balkon, boniowanie, dekoracje cegłą klinkierową, - należy dokonać rekompozycji elewacji parteru, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i okien, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Groszowa 49	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji i wykroje okien, balkony, szczyty, gzymsy, lizeny, płyciny, boniowanie,

		<ul style="list-style-type: none"> - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę okien i drzwi, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
37.MW,U	kamienica ul. Wolności 26	<ul style="list-style-type: none"> -zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - wskazana rekompozycja elewacji w oparciu o wzory historyczne, - oficyna na posesji w stanie ruiny do likwidacji,
38.MW,U	kamienica ul. Wolności 32	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okien, gzymsy, drewniana weranda z dekoracją snycerską i balkon, wykroje okien, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Wolności 34	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: obramienia okien, gzymsy, dekoracje sztukatorskie, werandy, balkony, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
	kamienica ul. Wolności 36	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: obramienia okien, gzymsy, dekoracje sztukatorskie, nadokienniki, gzyms konsolowy, kraty, werandy, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej,
45.U/MW	kamienica ul. Obrońców Pokoju 1a	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę z wieżyczką, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, opaski okienne, fryz dekoracyjny, ozdobny szczyt, wykusze, - zachować stolarkę okien i drzwi, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
46.U/MW	dawny budynek administracyjny gazowni miejskiej ul. Obrońców Pokoju 2	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji, - zachować stolarkę okien i drzwi, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej,
	dawny budynek maszynowni elektrowni miejskiej ul. Obrońców Pokoju 2a	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji ceglany, wykroje otworów okiennych,
39.MW,U	dom ul. Obrońców Pokoju 24	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, - zachować układ i wystrój elewacji: boniowanie, gzyms, nadokienniki, pilastry, wykroje okien,
	willa ul. Obrońców Pokoju 26	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: konstrukcja szachulcowa w szczycie, wykusz, - zachować klatkę schodową, - zachować drewniany ganek, - zachować ogrodzenie posesji i zieleń,
52.U/MW	kamienica ul. Jana Kasprowicza 24	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - należy dokonać rekompozycji elewacji, zachować klatkę schodową, - zachować portal i kamienne obramienia okien,
	kamienica ul. Jana Kasprowicza 26	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - należy dokonać rekompozycji elewacji, - zachować stolarkę drzwi i podziały stolarki okiennej, - zachować klatkę schodową,
54.UC+KP/MW	kamienica pl. kard. S. Wyszyńskiego 29	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: wykroje okien, obramienia okien, gzymsy, fryzy, pilastry, figura pełnopostaciowa we wnęcie, - zachować układ pomieszczeń wszystkich kondygnacji, - zachować klatkę schodową, - dopuszcza się podcięcie narożnika budynku,
55.UP/U,MW	willa ul. Obrońców Pokoju nr 26a	<ul style="list-style-type: none"> - zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: konstrukcja szachulcowa w szczycie, wykusz, - zachować układ pomieszczeń wszystkich kondygnacji, - zachować klatkę schodową,

		-zachować drewniany ganek, - zachować ogrodzenie posesji i zieleni,
56.UP/U,MW	kamienica ul. Jana Kasprowicza 17	- zachować rzut, bryłę, formę dachu, materiał zadaszenia, - zachować układ i wystrój elewacji: opaski okien, boniowanie, dekoracje sztukatorskie, lizeny, - zachować klatkę schodową, - zachować stolarkę drzwi i okien, a w przypadku koniecznej wymiany stosować pierwotne podziały stolarki okiennej.

3. Ustala się obiekty zabytkowe wyznaczone do usunięcia w związku z realizacją układu komunikacyjnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Wobec obiektów, o których mowa w ust.3, w przypadku podjęcia decyzji o likwidacji obiektu, należy wyprzedzająco:

- 1) wykonać inwentaryzację architektoniczną,
- 2) opracować dokumentację fotograficzną, obejmującą elewacje oraz wnętrza obiektu, z uwzględnieniem detalu architektonicznego i rzeźbiarskiego,
- 3) założyć kartę ewidencyjną obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach których wszelkie prace budowlane, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnym, jak przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków.

§ 13. Ustala zasady ochrony zabytków archeologicznych:

- 1) określa się strefę ścisłej ochrony archeologicznej, w granicach której obowiązuje:
 - a) uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych wymagających prowadzenia prac ziemnych - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę,
 - b) wykonywanie badań archeologicznych oraz ich dokumentowanie – jeżeli prowadzenie tych badań jest niezbędne dla ochrony zabytków archeologicznych - pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, za zezwoleniem konserwatorskim,
 - c) zabezpieczanie odkrytych zabytków archeologicznych i terenu ich odkrycia,
- 2) określa się strefę obserwacji archeologicznej, obejmującej pozostałe tereny, w granicach której obowiązuje:
 - a) powiadamianie właściwych służb konserwatorskich o rozpoczęciu prac ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem,
 - b) zabezpieczanie odkrytych zabytków archeologicznych oraz terenu ich odkrycia.
- 3) dopuszcza się ekspozycję nieruchomości zabytków archeologicznych w miejscu odkrycia.

Rozdział 6. Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	wszystkie tereny, tj.: od 1.MN/U do 5.MN/U	1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa zawierająca nie więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz ogrodami przydomowymi, 2) przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi o charakterze lokalnym, wbudowane w kubaturę obiektu mieszkalnego, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
	3.MN/U	przeznaczenie podstawowe równorzędne z wymienionym dla terenów od 1.MN/U do 5.MN/U – tereny ogrodów działkowych, rozumiane jako zaplanowane i urządzone tereny zieleni oraz obiekty służące do prowadzenia upraw ogrodniczych i wypoczynku,

	4.MN/U	w granicach działki nr 544/1 ustala się przeznaczenie podstawowe równorzędne z wymienionym dla terenów od 1.MN/U do 5.MN/U – tereny ogrodów działkowych, rozumiane jako zaplanowane i urządzone tereny zieleni oraz obiekty służące do prowadzenia upraw ogrodnich i wypoczynku,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wszystkie tereny	1) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, 2) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
	1.MN/U 2.MN/U 5.MN/U	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9,
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	2.MN/U 4.MN/U	obowiązują ustalenia dotyczące innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11,
	wszystkie tereny	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	wszystkie tereny	1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz pod warunkiem zachowania wymogów konserwatorskich, 3) wysokość zabudowy: a) nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe, b) nie może przekraczać 12 m, 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych, 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się: a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, b) kąt nachylenia połaci dachowych: 35° - 55°, c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, d) stosowanie dachówki lub innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne, 6) ustala się maksymalną liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 2, 7) w przypadku lokalizowania obiektu o charakterze bliźniaczym lub szeregowym obowiązuje spójność w zakresie kubatury obiektów, kształtowania dachów oraz rodzaju materiałów elewacyjnych, 8) dla ogrodzeń stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia § 7 ust. 3, 9) rodzaj zabudowy: a) dla terenów 1.MN/U , 2.MN/U , 5.MN/U – zabudowa wolnostojąca, b) dla terenów 3.MN/U , 4.MN/U – zabudowa wolnostojąca lub zwarta
	od 1.MN/U do 4.MN/U	1) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi: a) dla zabudowy wolnostojącej 0.25, b) dla zabudowy bliźniaczej 0.30, c) dla zabudowy szeregowej 0.35, 2) na terenie 4.MN/U formę nowych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych), poprzez dostosowanie: a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu, b) formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia parteru
	5.MN/U	1) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.60,
E.	wszystkie tereny	1) ochrona przed hałasem, o której mowa w § 8 ust. 2

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów		2) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	3.MN/U 4.MN/U	1) w zakresie podziału działek należy stosować ustalenia § 6 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi: a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej 15 m, b) dla zabudowy szeregowej 10 m, 3) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej 600 m ² , b) dla zabudowy szeregowej 450 m ² ,
	1.MN/U 2.MN/U 5.MN/U	zakazuje się dokonywania wtórnego podziału geodezyjnego,
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	1.MN/U 5.MN/U	nie dopuszcza się
	od 2.MN/U do 4.MN/U	do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się: 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, 2) lokalizowanie: a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych, b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej, c) elementów reklamowych i informacyjnych, pod warunkiem uwzględnienia zasad, o których mowa w § 7, d) obiektów małej architektury, e) ogrodzeń, przy czym dopuszcza się ich lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

2. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	wszystkie tereny, tj.: 7.MN,U 8.MN,U 10.MN,U	1) przeznaczenie podstawowe równorzędne: a) zabudowę mieszkaniową zawierającą nie więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub zwartym, b) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) urządzenia towarzyszące, służące potrzebom mieszkańców lub obsłudze obiektów usługowych, b) zieleń,
	7.MN,U	wyznacza się obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w § 7
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wszystkie tereny	1) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 25% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, 2) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
	7.MN,U 10.MN,U	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wszystkie tereny	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1,
	8.MN,U	obowiązują ustalenia dotyczące strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2,
	7.MN,U	obowiązują ustalenia dotyczące innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy	7. MN,U 10.MN,U	1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze lub parter i dwa piętra oraz nie może przekraczać 12 m, 3) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia

oraz zagospodarowania terenu		<p>podstawowego z dopuszczeniem ich rozbudowy,</p> <p>4) rodzaj zabudowy – wolnostojąca lub zwarta,</p> <p>5) w zakresie kształtowania dachów ustala się dowolną geometrię, przy czym:</p> <p>a) w przypadku dachu stromego obowiązuje stosowanie dachówki lub innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne,</p> <p>b) dla obiektów usługowych dopuszcza się dachy o innym pokryciu dachowym,</p> <p>6) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</p> <p>7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50,</p> <p>8) dla elewacji obiektów lub ogrodzeń stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia § 7,</p> <p>9) na terenie 7.MN,U formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych) poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu oraz poziomu posadowienia parteru,</p>
	8.MN,U	<p>1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, o których mowa w § 5,</p> <p>2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie może przekraczać 15 metrów,</p> <p>3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,</p> <p>4) rodzaj zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub zwarta,</p> <p>5) w przypadku lokalizowania obiektu o charakterze bliźniaczym lub zwartym, obowiązuje spójność w zakresie kubatury obiektów, kształtowania dachów oraz rodzaju materiałów elewacyjnych,</p> <p>6) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p> <p>a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach,</p> <p>b) kierunek przebiegu kalenicy zgodny z rysunkiem planu,</p> <p>c) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 55°,</p> <p>d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy</p> <p>e) stosowanie dachówki lub innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne,</p> <p>7) dla terenu 8.MN,U dopuszcza się zabudowę przy granicy działek,</p> <p>8) ustala się maksymalną liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 4,</p> <p>9) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.50,</p> <p>10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1.5,</p> <p>11) dla ogrodzeń stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia § 7,</p>
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	wszystkie tereny	ochrona przed hałasem, o której mowa w § 8 ust. 2,
	7.MN,U 8.MN,U	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	7.MN,U 10.MN,U	zakazuje się dokonywania wtórnego podziału geodezyjnego,
	8.MN,U	w zakresie podziału działek należy stosować ustalenia § 6,
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania,	7.MN,U 10.MN,U	nie dopuszcza się
	8.MN,U	do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się: 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego

urządzania i użytkowania terenów		zagospodarowaniem, 2) lokalizowanie: a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych, b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej, c) elementów reklamowych i informacyjnych, d) obiektów małej architektury, e) ogrodzeń, przy czym dopuszcza się ich lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy.
----------------------------------	--	---

3. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	wszystkie tereny, tj.: od 11.MW/U do 20.MW/U od 22.MW/U do 25.MW/U	1) przeznaczenie podstawowe: teren, na którym zlokalizowano budynek wielorodzinny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym lokalizowane wyłącznie w parterach budynków, b) urządzenia towarzyszące, c) zieleni, 3) zakazuje się lokalizacji: a) wolnostojących obiektów garażowych, lokalizowanych w granicach wydzielonych nieruchomości, b) obiektów gospodarczych takich jak komórki, altany,
	11.MW/U od 14.MW/U do 18.MW/U 23.MW/U	wyznacza się obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w § 7,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wszystkie tereny	1) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, 2) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
	od 11.MW/U do 13.MW/U od 16.MW/U do 18.MW/U 20.MW/U, 22.MW/U, 23.MW/U	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9,
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	15.MW/U 17.MW/U	obowiązują ustalenia dotyczące ochrony zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w § 10
	11.MW/U; 13.MW/U od 16.MW/U do 20.MW/U od 22.MW/U do 25.MW/U	obowiązują ustalenia dotyczące innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11,
	wszystkie tereny	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1,
	14.MW/U	obowiązują ustalenia dotyczące strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	wszystkie tereny	1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych, 3) wysokość zabudowy plombowej nie może być mniejsza niż wysokość niższego z sąsiadujących budynków, 4) w przypadku lokalizacji obiektu o charakterze bliźniaczym lub zwartym obowiązuje spójność w zakresie kubatury budynków, ukształtowania dachów oraz rodzaju materiałów elewacyjnych, 5) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek, 6) dla elewacji obiektów lub ogrodzeń stanowiących granicę obszaru

		przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia § 7,
	11.MW/U	<p>1) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, lub parter i trzy piętra,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 12 m i nie może przekroczyć 15m,</p> <p>2) rodzaj zabudowy – wolnostojąca,</p> <p>3) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>4) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.45,</p>
	12.MW/U 13.MW/U	<p>1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech i pół kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe oraz nie może być większa niż 15 m,</p> <p>2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p> <p>a) stosowanie dachów stromych o symetrycznie nachylonych połaciach,</p> <p>b) kierunek przebiegu kalenicy zgodny z rysunkiem planu,</p> <p>c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35° - 55°,</p> <p>d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,</p> <p>e) stosowanie dachówki lub innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne,</p> <p>3) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>4) rodzaj zabudowy:</p> <p>a) dla terenu 12.MW/U –bliźniacza lub zwarta,</p> <p>b) dla terenu 13.MW/U –wolnostojąca, bliźniacza lub zwarta</p> <p>5) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 300 m²,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.50,</p>
	14.MW/U	<p>1) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 12 m i nie może być większa niż 15 m,</p> <p>2) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 90 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>3) rodzaj zabudowy:</p> <p>a) zwarta w formie pierzei –w miejscach oznaczonych na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy,</p> <p>b) wolnostojąca lub zwarta – w miejscach oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,</p> <p>4) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 1,</p> <p>5) dopuszcza się następujące odstępstwa w kształtowaniu obowiązującej linii zabudowy:</p> <p>a) dopuszcza się cofnięcie do 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich sytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,5m,</p> <p>b) procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy</p> <p>6) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p> <p>a) stosowanie dachów stromych o symetrycznie nachylonych połaciach,</p> <p>b) kierunek przebiegu kalenicy zgodny z rysunkiem planu,</p> <p>c) kąt nachylenia połaci dachowych: 35° - 55°,</p> <p>d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,</p> <p>e) stosowanie dachówki lub innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne,</p> <p>7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:</p> <p>a) lokalizację drogi wewnętrznej, połączonej z drogą publiczną,</p> <p>b) lokalizację strefy obsługi technicznej wnętrza blokowego, o której mowa w § 5 ust. 4,</p>

		<p>c) lokalizację dominanty lokalnej, o której mowa w § 5 ust. 7,</p> <p>8) zakazuje się lokalizowania bezpośrednich wjazdów na posesję z drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL2,</p> <p>9) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.50,</p> <p>10) należy przewidzieć miejsca pod lokalizację stacji elektroenergetycznych obsługujących zespół zabudowy z zapewnieniem obsługi transportowej tych urządzeń.</p>
	15.MW/U	<p>1) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 12 m i nie może być większa niż 15 m,</p> <p>2) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 120 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>3) rodzaj zabudowy:</p> <p>a) zwarta w formie pierzei – od strony ulicy KDL2 i KDz3,</p> <p>b) zwarta lub wolnostojąca – od strony wnętrza,</p> <p>4) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych) poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu oraz poziomu posadowienia parteru,</p> <p>5) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 1,</p> <p>6) dopuszcza się następujące odstępstwa w kształtowaniu obowiązującej linii zabudowy:</p> <p>a) dopuszcza się cofnięcie do 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich sytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,5m,</p> <p>b) procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy,</p> <p>7) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p> <p>a) stosowanie dachów stromych o symetrycznie nachylonych połaciach,</p> <p>b) kierunek przebiegu kalenicy zgodny z rysunkiem planu,</p> <p>c) kąt nachylenia połaci dachowych ustala się na 35° - 55°,</p> <p>d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,</p> <p>e) stosowanie dachówki lub innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne,</p> <p>8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:</p> <p>a) lokalizację drogi wewnętrznej, połączonej z drogą publiczną,</p> <p>b) lokalizację strefy obsługi technicznej wnętrza blokowego, o której mowa w § 5 ust. 4,</p> <p>c) lokalizację dominanty lokalnej, o której mowa w § 5 ust. 7,</p> <p>9) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.50,</p> <p>10) należy dokonać nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,</p> <p>11) należy przewidzieć miejsca pod lokalizację stacji elektroenergetycznych obsługujących zespół zabudowy z zapewnieniem obsługi transportowej tych urządzeń,</p>
	16.MW/U	<p>1) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, lub parter i trzy piętra,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 12 m i większa niż 18 m,</p> <p>2) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 120 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>3) rodzaj zabudowy – wolnostojąca,</p> <p>4) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 1,</p>

		<p>5) zakazuje się lokalizowania od strony przestrzeni publicznej:</p> <p>a) parkingów otwartych w poziomie parteru,</p> <p>b) urządzeń infrastruktury technicznej lub indywidualnych wjazdów służących obsłudze technicznej,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.50,</p> <p>7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację drogi wewnętrznej, połączonej z drogą publiczną,</p>
	17.MW/U	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 10 i 11,</p> <p>2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:</p> <p>a) w pierzei ulicy Jana Kasprowicza - trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe, przy czym nie może być mniejsza niż 12 m i większa niż 15 m,</p> <p>b) w pierzei ulicy Groszowej oraz ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KDL1 - czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, przy czym nie może być mniejsza niż 12 m i większa niż 18 m,</p> <p>3) rodzaj zabudowy – wolnostojąca lub zwarta,</p> <p>4) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych) poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu oraz poziomu posadowienia parteru,</p> <p>5) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.75,</p> <p>6) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na od 1 do 2,</p> <p>7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację drogi wewnętrznej KDw3,</p> <p>8) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p> <p>a) obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznie nachylonych połaciach,</p> <p>b) kierunek kalenicy zgodny z rysunkiem planu,</p> <p>c) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 55°,</p> <p>d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,</p> <p>e) stosowanie dachówki lub innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne,</p>
	18.MW/U	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 11,</p> <p>2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:</p> <p>a) w pierzei ulicy Bolesława Chrobrego - trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe, przy czym nie może być większa niż 15 m,</p> <p>b) w pierzei ulicy J. Kasprowicza oraz ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem KDz3 - czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, przy czym nie może być mniejsza niż 12 m i większa niż 18 m.</p> <p>3) rodzaj zabudowy:</p> <p>a) zwarta – od strony ulicy KDz3 – w miejscach określonych obowiązującą linią zabudowy,</p> <p>b) zwarta lub wolnostojąca – od strony wnętrza,</p> <p>4) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych) poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p>

		<p>b) formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia parteru,</p> <p>5) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>6) dopuszcza się następujące odstępstwa w kształtowaniu obowiązującej linii zabudowy:</p> <p>a) dopuszcza się cofnięcie do 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich sytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,5m,</p> <p>b) procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy,</p> <p>7) ustala się maksymalną liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 2,</p> <p>8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację drogi wewnętrznej, połączonej z drogą publiczną,</p> <p>9) należy utrzymać istniejące nasadzenia zieleni wysokiej oraz dokonać nowych nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,</p> <p>10) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.55,</p>
	<p>19. 20.MW/U od 23.MW/U do 25.MW/U</p>	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 11,</p> <p>2) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 12 m i nie może przekroczyć 18</p> <p>3) rodzaj zabudowy:</p> <p>a) dla terenów 19.MW/U; 20.MW/U; 23.MW/U; 24.MW/U – zabudowa zwarta lub wolnostojąca,</p> <p>b) dla terenu 25.MW/U – zabudowa wolnostojąca,</p> <p>4) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych) poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia parteru</p> <p>5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p> <p>a) obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznie nachylonych połaciach,</p> <p>b) kierunek kalenicy zgodny z rysunkiem planu,</p> <p>c) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 55°,</p> <p>d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,</p> <p>e) stosowanie dachówki lub innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne,</p> <p>6) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>7) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.60,</p>
	22.MW/U	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 11,</p> <p>2) rodzaj zabudowy – zwarta lub wolnostojąca,</p> <p>3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów do głębokości określonej nieprzekraczalną linią zabudowy; wysokość obiektu dobudowywanego nie może być większa niż wysokość budynku istniejącego,</p> <p>4) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.35,</p>
	15.MW/U	należy przewidzieć miejsca pod lokalizację stacji

	od 17.MW/U do 19.MW/U 22.MW/U 23.MW/U	elektroenergetycznych obsługujących zespół zabudowy z zapewnieniem obsługi transportowej tych urządzeń,
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	wszystkie tereny	ochrona przed hałasem, o której mowa w § 8 ust. 2,
	od 12. MW/U do 15.MW/U, od 17.MW/U do 19.MW/U od 22.MW/U do 25.MW/U	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	11.MW/U	zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych,
	12.MW/U 13.MW/U 22.MW/U	minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
	14.MW/U	minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500m ² ,
	od 12.MW/U do 19.MW/U	dopuszcza się wydzielanie działek geodezyjnych na następujących warunkach: 1) w dostosowaniu do istniejących obiektów, 2) z uwzględnieniem orientacyjnego podziału geodezyjnego, 3) z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 6,
	20.MW/U od 22.MW/U do 25.MW/U	zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych, z zastrzeżeniem § 6,
	16.MW/U	minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 750m ² ,
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	11.MW/U 12.MW/U 20.MW/U od 22.MW/U do 25.MW/U	nie przewiduje się
	od 13.MW/U do 19.MW/U	1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się: 2) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, 3) lokalizowanie: a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych, b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej, c) elementów reklamowych i informacyjnych, d) obiektów małej architektury, e) ogrodzeń, przy czym dopuszcza się ich lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7,

4. Ustala się tereny zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	wszystkie tereny, t.j.: 21.MW,U od 26.MW,U do 39.MW,U	1) przeznaczenie podstawowe równorzędne - teren, na którym zlokalizowano: a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, to jest budynek wielorodzinny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, b) usługi komercyjne, to jest obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, oświaty, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m ² , gastronomii oraz turystyki i hotelarstwa lub innych służących obsłudze ludności, za wyjątkiem handlu hurtowego i rzemiosła produkcyjnego oraz innych usług wymagających obsługi

		transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t, c) usługi sektora publicznego 2) przeznaczenie uzupełniające: a) urządzenia towarzyszące, b) zieleń,
	21.MW,U od 27.MW,U do 30.MW,U 32.MW,U 33.MW,U od 35.MW,U do 39.MW,U	wyznacza się obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w § 7,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wszystkie tereny	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
	od 27. MW, U do 30. MW, U od 33. MW, U do 39. MW, U	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9,
	21.MW,U od 26.MW,U do 29.MW,U od 31.MW,U do 35.MW,U 37.MW,U	obowiązuje przeznaczenie co najmniej 25% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
	36.MW,U 38.MW,U 39.MW,U	obowiązuje przeznaczenie co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	26.MW,U 27.MW,U 32.MW,U 33.MW,U	obowiązują ustalenia dotyczące ochrony zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w § 10,
	28.MW,U 29.MW,U od 31.MW,U do 36.MW,U 38.MW,U 39.MW,U	obowiązują ustalenia dotyczące ochrony innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11,
	od 26.MW,U do 28.MW,U 31.MW,U 32.MW,U	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 12,
	wszystkie tereny	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	wszystkie tereny	1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów od strony wewnątrz blokowych do głębokości określonej nieprzekraczalną linią zabudowy oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; wysokość obiektu dobudowywanego nie może być większa niż wysokość budynku frontowego, 3) w przypadku lokalizacji obiektów o charakterze zwartym obowiązuje spójność w zakresie kubatury budynków, ukształtowania dachów oraz materiałów elewacyjnych, 4) dla elewacji obiektów lub ogrodzeń stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia § 7, 5) wysokość zabudowy plombowej nie może być mniejsza niż wysokość niższego z sąsiadujących budynków, 6) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się różnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych, 7) w zakresie kształtowania dachów ustala się: a) dopuszcza się różnicowaną geometrię, pod warunkiem dostosowania do wymogów konserwatorskich, o których mowa

		<p>w § 9,</p> <p>b) w przypadku stosowania dachów stromych obowiązuje układ szczytowy kalenic dachowych lub w dostosowaniu do najbliższej usytuowanego obiektu lub zgodnie z oznaczeniem,</p> <p>8) należy zachować istniejące przejazdy i przejścia bramowe,</p> <p>9) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie jednego nowoprojektowanego wjazdu na parking na długości pierzei od strony przestrzeni publicznej,</p> <p>10) zakazuje się lokalizowania od strony przestrzeni publicznej:</p> <p>a) otwartych parkingów w poziomie parteru, dostępnych bezpośrednio z przestrzeni publicznej,</p> <p>b) urządzeń infrastruktury technicznej oraz indywidualnych wjazdów służących obsłudze technicznej,</p> <p>11) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</p>
	21.MW,U	<p>1) wysokość zabudowy nie może przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych,</p> <p>2) ustala się maksymalną liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 4,</p> <p>3) rodzaj zabudowy – wolnostojąca lub zwarta,</p> <p>4) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem ich rozbudowy, łącznie z możliwością ich połączenia,</p> <p>5) należy uwzględnić zachowanie istniejącej drogi dojazdowej jako ulicy wewnętrznej,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.8,</p> <p>7) należy przewidzieć miejsca pod lokalizację stacji elektroenergetycznych obsługujących zespół zabudowy z zapewnieniem obsługi transportowej tych urządzeń.</p>
	26.MW,U 27.MW,U	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich modernizacji oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 10,</p> <p>2) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 12 m i większa niż 18 m,</p> <p>3) rodzaj zabudowy – zwarta,</p> <p>4) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych), poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia parteru,</p> <p>5) w zagospodarowaniu terenu 26.MW,U należy uwzględnić lokalizację wyodrębnionego ciągu pieszego,</p> <p>6) ustala się maksymalną liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 1,</p> <p>7) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 1.00,</p>
	28.MW,U	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 11,</p> <p>2) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, lub parter i trzy piętra,</p> <p>b) nie może przekraczać 18 metrów,</p> <p>3) ustala się maksymalną liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 2,</p> <p>4) rodzaj zabudowy – zwarta lub wolnostojąca,</p> <p>5) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować</p>

		<p>w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych), poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu oraz poziomu posadowienia parteru,</p> <p>6) dopuszcza się cofnięcie 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich usytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,50m; procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy,</p> <p>7) obowiązuje lokalizacja posadzki urbanistycznej do specjalnego opracowania,</p> <p>8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację drogi wewnętrznej, połączonej z drogą publiczną,</p> <p>9) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 1.00</p>
	29.MW,U	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 11,</p> <p>2) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętra i poddasze użytkowe, lub parter i trzy piętra,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 12m i nie może przekraczać 15m</p> <p>3) rodzaj zabudowy – zwarta lub wolnostojąca</p> <p>4) obowiązuje:</p> <p>a) lokalizacja posadzki urbanistycznej do specjalnego opracowania,</p> <p>b) lokalizacja dominanty lokalnej, o której mowa w § 5 ust. 6,</p> <p>5) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych), poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu oraz poziomu posadowienia parteru,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.8,</p> <p>7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1.6,</p>
	31.MW,U	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 11,</p> <p>2) rodzaj zabudowy – zwarta,</p> <p>3) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych), poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu oraz poziomu posadowienia parteru,</p> <p>4) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 1.00</p>
	32.MW,U	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 10 i 11,</p> <p>2) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, lub parter i trzy piętra,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 15 m i nie może przekraczać 18 metrów,</p> <p>3) rodzaj zabudowy – zwarta,</p> <p>4) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej</p>

		<p>w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych), poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia parteru,</p> <p>5) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 30 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>6) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 1,</p> <p>7) w zagospodarowaniu należy uwzględnić lokalizację:</p> <p>a) nowej dominanty, o której mowa w § 5 ust. 6,</p> <p>b) posadzki urbanistycznej do specjalnego opracowania,</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 1.00</p>
	33.MW,U	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich modernizacji oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 10 i 11,</p> <p>2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:</p> <p>a) w pierzei ulicy J. Korczaka - czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, lub parter i trzy piętra, przy czym nie może być mniejsza niż 15 m i większa niż 18 m,</p> <p>b) w pierzei ulicy Groszowej – trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe, lub parter i dwa piętra, przy czym nie może być większa niż 18 m,</p> <p>3) rodzaj zabudowy:</p> <p>a) zwarta – w miejscach określonych obowiązująca linią zabudowy,</p> <p>b) zwarta lub wolnostojąca – na pozostałym terenie,</p> <p>4) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych) poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia parteru,</p> <p>5) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 30 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>6) w zagospodarowaniu terenu należy:</p> <p>a) uwzględnić lokalizację drogi wewnętrznej, połączonej z drogą publiczną,</p> <p>b) w chwili realizacji ustaleń planu zmienić miejsce lokalizacji istniejącej stacji elektroenergetycznej obsługującej zespół zabudowy z zapewnieniem obsługi transportowej tych urządzeń,</p>
	34.MW,U 35.MW,U	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich modernizacji oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 11,</p> <p>2) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe lub parter i trzy piętra,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 12m i nie może przekraczać 18m</p> <p>3) rodzaj zabudowy:</p> <p>a) zwarta – w miejscach określonych obowiązująca linią zabudowy,</p> <p>b) zwarta lub wolnostojąca – na pozostałym terenie,</p> <p>4) formę nowych i modernizowanych budynków należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych), poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia parteru,</p>

		<p>5) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 30 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>6) ustala się maksymalną liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 2,</p> <p>7) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 1.00,</p>
<p>30.MW,U</p> <p>36.MW,U</p> <p>37.MW,U</p>		<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego objętych ochroną konserwatorską, z dopuszczeniem ich modernizacji oraz pod warunkiem zachowania wymogów tej ochrony, o których mowa w § 11,</p> <p>2) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, lub parter i trzy piętra,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 12 m i nie może przekraczać 18 m,</p> <p>3) rodzaj zabudowy:</p> <p>a) zwarta – w miejscach określonych obowiązującą linią zabudowy,</p> <p>b) zwarta lub wolnostojąca – na pozostałych terenach,</p> <p>4) na terenie 36.MW,U formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych) poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia parteru,</p> <p>5) ustala się maksymalną liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 2,</p> <p>6) dopuszcza się cofnięcie 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich usytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,50m; procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy,</p> <p>7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:</p> <p>a) lokalizację drogi wewnętrznej, połączonej z drogą publiczną,</p> <p>b) dla terenu 36.MW,U - lokalizację wyodrębnionego ciągu pieszo-rowerowego,</p> <p>8) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.80,</p> <p>9) na terenach 36.MW,U i 37.MW,U maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1.6,</p>
	38.MW,U	<p>1) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem ich modernizacji oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 11,</p> <p>2) rodzaj zabudowy – wolnostojąca,</p> <p>3) formę nowych i modernizowanych obiektów należy kształtować w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem obiektów gospodarczych i garażowych) poprzez dostosowanie:</p> <p>a) skali oraz ukształtowania bryły i detalu,</p> <p>b) formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia parteru,</p> <p>4) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 1,</p> <p>5) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.70,</p>
	39.MW,U	<p>1) wysokość, gabaryty i formę nowej oraz modernizowanej zabudowy należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, pod względem skali, bryły, detali i podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązania formami współczesnymi do istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 9,</p> <p>2) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest</p>

		<p>parter, dwa piętra i poddasze użytkowe,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż od 10 m i większa niż 15 m,</p> <p>3) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>4) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na od 1 do 2,</p> <p>5) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.40,</p>
	28.MW,U 32.MW,U 33.MW,U 37.MW,U	należy przewidzieć miejsca pod lokalizację stacji elektroenergetycznych obsługujących zespół zabudowy z zapewnieniem obsługi transportowej tych urządzeń,
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	wszystkie tereny	ochrona przed hałasem, o której mowa w § 8 ust. 2
	21.MW,U od 27.MW,U do 29.MW,U, 36.MW,U, 39.MW,U	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	21.MW,U	w zakresie podziału działek należy stosować ustalenia zawarte w § 6,
	26.MW,U	zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych,
	31.MW,U	
	39.MW,U	minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m ² ,
	26. 27.MW,U	minimalna szerokość frontu działki wynosi 3 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 100 m ² ,
	28.MW,U	minimalna szerokość frontu działki wynosi 9 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 200 m ² ,
	29.MW,U	minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500m ² ,
	31.MW,U	minimalna szerokość frontu działki wynosi 11 m,
	32.MW,U	minimalna szerokość frontu działki wynosi 6 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 90 m ² ,
	34. 35.MW,U	minimalna szerokość frontu działki wynosi 8 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 100 m ² ,
	30.MW,U 36.MW,U 37.MW,U	minimalna szerokość frontu działki wynosi 10 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 350 m ² ,
	27.MW,U 32.MW,U 34.MW,U 35.MW,U 38.MW,U	zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych, z zastrzeżeniem § 6,
	od 28.MW,U do 30.MW,U 33.MW,U od 37.MW,U do 39.MW,U	<p>dopuszcza się wydzielanie działek geodezyjnych na następujących warunkach:</p> <p>1) w dostosowaniu do istniejących obiektów,</p> <p>2) z uwzględnieniem orientacyjnego podziału geodezyjnego,</p> <p>3) z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 6 ,</p>
	21.MW,U 26.MW,U 27.MW,U 31.MW,U 32.MW,U 35.MW,U 38.MW,U 39.MW,U	nie dopuszcza się
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	od 28.MW,U do 30.MW,U 34.MW,U od 36.MW,U do 39.MW,U	<p>do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:</p> <p>1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem,</p> <p>2) lokalizowanie:</p> <p>a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,</p> <p>b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,</p>

		c) elementów reklamowych i informacyjnych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7, d) obiektów małej architektury, e) ogrodzeń, przy czym dopuszcza się ich lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 ust. 3,
--	--	--

5. Ustala się tereny zabudowy rezydencjonalnej, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	wszystkie tereny tj.: od 40.MN,MW,U do 42.MN,MW,U	1) przeznaczenie podstawowe równorzędne - teren, na którym zlokalizowano obiekty nawiązujące charakterem, rozwiązaniami architektonicznymi oraz kubaturą do historycznych tradycji willi miejskich, w tym: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, to jest budynek mieszkalny zawierająca nie więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, to jest budynek wielorodzinny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, c) usługi komercyjne to jest obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, oświaty, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m ² , gastronomii oraz turystyki i hotelarstwa lub innych służących obsłudze ludności, za wyjątkiem handlu hurtowego i rzemiosła oraz innych usług wymagających obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t, d) usługi sektora publicznego, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) urządzenia towarzyszące, b) zieleni,
	40.MN,MW,U	wyznacza się obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w § 7
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	40.MN,MW,U 42.MN,MW,U	1) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 50 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, 2) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9,
	41.MN,MW,U	ustala się przeznaczenie co najmniej 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	42.MN,MW,U	obowiązują ustalenia dotyczące zabytków nieruchomych znajdujących się w rejestrze zabytków, o których mowa w § 10,
	wszystkie tereny	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	wszystkie tereny	1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) wysokość zabudowy: a) nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest, parter, piętro i poddasze użytkowe lub parter i dwa piętra, b) nie może przekraczać 15 m, 3) dla elewacji obiektów lub ogrodzeń stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia § 7 ust. 3, 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne, pod warunkiem dostosowania do wymogów ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 9, 5) ustala się maksymalną liczbę samodzielnych obiektów zlokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 2, 6) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się

		zróżnicowaną geometrię, pod warunkiem dostosowania do wymogów ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 9, 7) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
	40. MN,MW,U	1) w zagospodarowaniu należy uwzględnić lokalizację dominanty, o której mowa w § 5 ust. 7, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.25, 3) rodzaj zabudowy: a) zwarta w formie pierzei – w miejscach oznaczonych na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy, b) wolnostojąca lub zwarta – w miejscach oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy
	41. MN,MW,U	1) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.35, 3) rodzaj zabudowy – wolnostojąca,
	42. MN,MW,U	1) obowiązuje utrzymanie istniejącego obiektu przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem jego rozbudowy oraz pod warunkiem zachowania wymogów ochrony wobec obiektów, o których mowa w § 10, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.15, 3) rodzaj zabudowy – wolnostojąca,
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	wszystkie tereny	ochrona przed hałasem, o której mowa w § 8 ust. 2,
	40. MN,MW,U 41. MN,MW,U	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	42. MN,MW,U	zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 6,
	40. MN,MW,U	1) W zakresie podziału działek należy stosować ustalenia § 6, 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500m ² ,
	41. MN,MW,U	1) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 4 działek geodezyjnych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 6, 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 550 m ² ,
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	40. MN,MW,U	do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się: 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, 2) lokalizowanie: a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych, b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej, c) elementów reklamowych i informacyjnych, d) obiektów małej architektury, e) ogrodzeń, przy czym dopuszcza się ich lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
	41. MN,MW,U 42. MN,MW,U	nie dopuszcza się

6. Ustala się tereny usług komercyjnych, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach	wszystkie tereny tj.: od 43.U/MW do 53.U/MW	1) przeznaczenie podstawowe: tereny, na których zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, oświaty, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego, gastronomii oraz turystyki i hotelarstwa lub innych służących obsłudze ludności,

zagospodarowania		2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi publiczne, b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, c) mieszkania towarzyszące w ilości nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej obiektu przeznaczenia podstawowego, d) wprowadzenia towarzyszące, w tym również zlokalizowane pod poziomem terenu lub na dachach obiektów, pod warunkiem zachowania wymogów konserwatorskich, e) zieleni
	46.U/MW	dopuszcza się przeznaczenie budynku o numerze administracyjnym 2 w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
	47.U/MW	1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń komunikacji zbiorowej, 2) wyznacza się przebieg orientacyjnej linii rozgraniczającej, na odcinku graniczącym z terenem ulicy Podwale i Placu Kardynała Stefana Wyszyńskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDz1 - dopuszcza się przesunięcie tej linii z tolerancją do 20m w kierunku północno - zachodnim, 3) w przypadku przesunięcia orientacyjnej linii rozgraniczającej, nieprzekraczalna linia zabudowy zostaje przesunięta na tej samej długości i głębokości,
	od 44.U/MW do 48.U/MW od 50.U/MW do 53.U/MW	zakazuje się lokalizowania w ramach przeznaczenia podstawowego handlu hurtowego i rzemiosła produkcyjnego, oraz innych usług wymagających obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5t
	43.U/MW 49.U/MW	dopuszcza się lokalizację w ramach przeznaczenia podstawowego usług handlu hurtowego i rzemiosła oraz innych usług wymagających obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t,
	44.U/MW 45.U/MW 47. U/MW 49.U/MW 50.U/MW od 52. U/MW do 53.U/MW	wyznacza się obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w § 7,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wszystkie tereny	obowiązuje przeznaczenie co najmniej 15% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
	od 44.U/MW do 46.U/MW 48.U/MW od 50.U/MW do 53.U/MW	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	45.U/MW	obowiązują ustalenia dotyczące zabytków nieruchomych, znajdujących się w rejestrze zabytków, o których mowa w § 10,
	45.U/MW 47. U/MW	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 12,
	od 45.U/MW do 47.U/MW 53.MW/U	obowiązują ustalenia dotyczące innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11,
	wszystkie tereny	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	wszystkie tereny	1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów do głębokości określonej nieprzekraczalną linią zabudowy oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; wysokość obiektu dobudowywanego nie może być większa niż wysokość budynku frontowego, 3) wysokość, gabaryty i formę nowej oraz modernizowanej zabudowy należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, pod względem skali, bryły, detali i podziałów architektonicznych,

		<p>proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązania formami współczesnymi do istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 9,</p> <p>4) dla elewacji obiektów lub ogrodzeń stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia § 7 ust. 3,</p> <p>5) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,</p> <p>6) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</p>
od 41.U/MW do 46.U/MW 48.U/MW 50.U/MW		<p>1) wysokość zabudowy</p> <p>a) nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe,</p> <p>b) wysokość zabudowy nie może być mniejsza niż od 10 m i większa niż 15 m,</p> <p>2) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na od 1 do 2,</p> <p>3) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.40,</p> <p>4) dla terenu 48.U/MW maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0.8,</p> <p>5) dla terenu 45.U/MW należy przewidzieć miejsce pod lokalizację stacji elektroenergetycznych obsługujących zespół zabudowy z zapewnieniem obsługi transportowej tych urządzeń,</p>
49.U/MW		<p>1) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe,</p> <p>b) wysokość zabudowy nie może być mniejsza niż od 8 m i większa niż 12 m,</p> <p>2) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na od 1 do 2,</p> <p>3) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.40,</p> <p>4) dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy działek</p>
47.U/MW		<p>1) wysokość zabudowy</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe,</p> <p>b) nie może być mniejsza niż 12 m i większa niż 18 metrów,</p> <p>2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p> <p>a) dopuszcza się zróżnicowaną geometrię, pod warunkiem dostosowania do wymogów konserwatorskich, o których mowa w § 12 i 13,</p> <p>b) w przypadku stosowania dachów stromych obowiązuje układ kalenic dachowych w dostosowaniu do stanu istniejącego lub najbliższej usytuowanego obiektu lub zgodnie z oznaczeniem,</p> <p>c) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę lub inny materiał imitujący pokrycie ceramiczne,</p> <p>3) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek na 1,</p> <p>4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację nowej dominanty, o której mowa w § 5 ust. 6,</p> <p>5) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.25,</p> <p>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0.5,</p>
51.U/MW		<p>1) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, lub parter i trzy piętra,</p> <p>b) wysokość zabudowy od 12 m do 18 m,</p> <p>2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw4,</p> <p>3) należy dokonać nowych nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,</p> <p>4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p>

		<p>a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, z wykluczeniem połaci mijających się na wysokości kalenicy,</p> <p>b) kąt nachylenia połaci dachowych ustala się na 35° - 55°,</p> <p>c) obowiązuje układ szczytowy kalenic dachowych lub w dostosowaniu do najbliższej usytuowanego obiektu,</p> <p>d) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę lub inny materiał imitujący pokrycie ceramiczne,</p> <p>5) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.60,</p>
	52. 53.U/MW	<p>1) wysokość zabudowy:</p> <p>a) nie może przekroczyć czterech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, dwa piętra i poddasze użytkowe, lub parter i trzy piętra</p> <p>b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 18 m,</p> <p>2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p> <p>a) dopuszcza się zróżnicowaną geometrię, pod warunkiem dostosowania do ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 9,</p> <p>b) w przypadku stosowania dachów stromych obowiązuje układ szczytowy kalenic dachowych lub w dostosowaniu do najbliższej usytuowanego obiektu,</p> <p>c) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę lub inny materiał imitujący pokrycie ceramiczne,</p> <p>3) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.70,</p> <p>4) dla terenu 52.U/MW maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1.4,</p>
	43. 44.U/MW 49.U/MW 51.U/MW 53.U/MW	<p>należy przeznaczyć od 25 do 50% powierzchni terenu pod lokalizację ogólnodostępnego parkingu, lokalizowanego według następujących zasad:</p> <p>1) dla parkingu terenowego, obowiązuje przeznaczenie co najmniej 20% powierzchni parkingu na zieleni, w tym zieleni wysoką,</p> <p>2) dla parkingu wielopoziomowego obowiązują gabaryty i forma zabudowy dostosowana do obiektu przeznaczenia podstawowego,</p> <p>3) dla parkingu jednokondygnacyjnego obowiązuje przykrycie dachu budynku nasypem ziemnym oraz zagospodarowanie powstałego nasypu zielenią,</p> <p>4) dopuszcza się zagłębienie parkingu w ziemi pod warunkiem zachowania wymogów konserwatorskich, o których mowa w § 13,</p>
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	wszystkie tereny	nie przewiduje się
	43.U/MW 48.U/MW 49.U/MW 52.U/MW	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	47.U/MW 48.U/MW 50. 51.U/MW	zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych,
	Od 41.U/MW Do 46.U/MW; 49.U/MW	<p>dopuszcza się wydzielanie działek geodezyjnych na następujących warunkach:</p> <p>1) w dostosowaniu do istniejących obiektów,</p> <p>2) z uwzględnieniem orientacyjnego podziału geodezyjnego,</p> <p>3) z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 6,</p> <p>4) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500m²,</p>
	52.U/MW; 53.U/MW	<p>dopuszcza się wydzielanie działek geodezyjnych na następujących warunkach:</p> <p>1) w dostosowaniu do istniejących obiektów,</p> <p>2) z uwzględnieniem orientacyjnego podziału geodezyjnego,</p> <p>3) z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 6,</p>

		4) Minimalna szerokość frontu działki wynosi 15m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500m ² , nie przewiduje się
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	od 43.U/MW do 46.U/MW 48.U/MW 50.U/MW	
	47.U/MW 49.U/MW od 51.U/MW do 53.U/MW	do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się: 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, 2) lokalizowanie: a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych, b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej, c) obiektów małej architektury, d) ogrodzeń, przy czym dopuszcza się ich lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy,

7. Ustala się tereny usług komercyjnych, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	54.UC+KP/MW	1) przeznaczenie podstawowe: tereny, na których zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, oświaty, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego, gastronomii oraz turystyki i hotelarstwa lub innych służących obsłudze ludności, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi publiczne, b) mieszkania towarzyszące w ilości nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej terenu lub obiektu przeznaczenia podstawowego, c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, d) urządzenia towarzyszące, w tym również zlokalizowane pod poziomem terenu lub na dachach obiektów, pod warunkiem zachowania wymogów konserwatorskich, o których mowa § 12 ust.1, e) zieleni, 3) należy przeznaczyć od 25% do 50% powierzchni terenu pod lokalizację ogólnodostępnego parkingu,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	54.UC+KP/MW	1) obowiązuje przeznaczenie co najmniej 15% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, 2) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9,
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	54.UC+KP/MW	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1
		obowiązują ustalenia dotyczące innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	54.UC+KP/MW	1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów do głębokości określonej nieprzekraczalną linią zabudowy oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; 3) wysokość, gabaryty i formę nowej oraz modernizowanej zabudowy należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, pod względem skali, bryły, detali i podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązania formami współczesnymi do istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 9, 4) dla elewacji obiektów lub ogrodzeń stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia § 7 ust. 3, 5) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 30 cm powyżej poziomu terenu, 6) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się

		<p>zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,</p> <p>7) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</p> <p>8) należy przeznaczyć od 25% do 50% powierzchni terenu pod lokalizację ogólnodostępnego parkingu, lokalizowanego według następujących zasad:</p> <p>a) dla parkingu terenowego, obowiązuje przeznaczenie co najmniej 20% powierzchni parkingu na zieleni, w tym zieleni wysoką,</p> <p>b) dla parkingu wielopoziomowego obowiązują gabaryty i forma zabudowy dostosowana do obiektu przeznaczenia podstawowego,</p> <p>c) dla parkingu jednokondygnacyjnego obowiązuje przykrycie dachu budynku nasypem ziemnym oraz zagospodarowanie powstałego nasypu zielenią,</p> <p>d) dopuszcza się zagłębienie parkingu w ziemi pod warunkiem zachowania wymogów konserwatorskich, o których mowa w § 13 pkt.1,</p> <p>9) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,</p> <p>10) wysokość zabudowy nie może wynosić mniej niż 12 m oraz przekraczać 15 m,</p> <p>11) w rozplanowaniu obiektów należy przewidzieć lokalizację parkingu, o którym mowa w rubryce A,</p> <p>12) dopuszcza się cofnięcie 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich usytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,50 m; procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy,</p> <p>13) obowiązuje:</p> <p>a) lokalizacja posadzki urbanistycznej do specjalnego opracowania,</p> <p>b) lokalizacja punktu szczególnego,</p> <p>c) lokalizacja dominanty lokalnej, o której mowa w § 5 ust. 7,</p> <p>14) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p> <p>a) <i>zróżnicowaną geometrię, pod warunkiem dostosowania do wymogów ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 9,</i></p> <p>b) w przypadku stosowania dachów stromych obowiązuje układ szczytowy kalenic dachowych lub w dostosowaniu do najbliższej usytuowanego obiektu,</p> <p>c) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę lub inny materiał imitujący pokrycie ceramiczne,</p> <p>15) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.75,</p>
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	54.UC+KP/MW	obowiązują ustalenia dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w § 8 ust. 3,
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	54.UC+KP/MW	<p>dopuszcza się wydzielanie działek geodezyjnych na następujących warunkach:</p> <p>1) w dostosowaniu do istniejących obiektów,</p> <p>2) z uwzględnieniem orientacyjnego podziału geodezyjnego,</p> <p>3) z uwzględnieniem ustaleń, o których mowa w rubryce D, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 6,</p>
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	54.UC+KP/MW	<p>do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:</p> <p>1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem,</p> <p>2) lokalizowanie:</p> <p>a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,</p> <p>b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,</p>

		c) obiektów małej architektury, d) ogrodzeń, przy czym dopuszcza się ich lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy.
--	--	---

8. Ustala się tereny usług publicznych, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	58.UP/U,US,MW	1) przeznaczenie podstawowe – teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usług oświaty, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) inne usługi sektora publicznego, b) usługi komercyjne, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu, c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna d) urządzenia sportu i rekreacji, e) urządzenia towarzyszące, f) zieleń,
	57.UP,U	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usług sakralnych, b) tereny, na których zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, oświaty, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego, gastronomii oraz turystyki i hotelarstwa lub innych służących obsłudze ludności, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zieleń, b) urządzenia towarzyszące,
	55. 56.UP/U,MW	1) przeznaczenie podstawowe – teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usług administracji, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) inne usługi sektora publicznego, b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, c) usługi komercyjne, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu, d) zieleń, e) urządzenia towarzyszące,
	55. 56.UP/U,MW 57.UP,U	wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w § 7
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego	Wszystkie tereny tj.: 55. 56.UP/U,MW 57.UP,U 58.UP/U,US,MW	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9,
	55.UP/U,MW 57.UP,U	ustala się przeznaczenie co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
	55.UP/U,MW	należy utrzymywać i konserwować istniejącą zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz wymogami ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 9 i 11,
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	55. 56.UP/U,MW	obowiązują ustalenia dotyczące innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11,
	wszystkie tereny	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania	wszystkie tereny	1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów do głębokości określonej nieprzekraczalną linią zabudowy oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; wysokość obiektu dobudowywanego nie może być większa niż wysokość budynku frontowego,

terenu		<p>3) dla elewacji obiektów lub ogrodzeń stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej należy stosować ustalenia § 7,</p> <p>4) ustala się następujące wysokości obiektów:</p> <p>a) dla obiektu znajdującego się na terenie 55.UP/U,MW – wysokość nie mniejsza niż 10m i nie większa niż 15m,</p> <p>b) dla obiektu znajdującego się na terenie 56.UP/U,MW – wysokość nie mniejsza niż 12m i nie większa niż 18m,</p> <p>c) dla obiektu znajdującego się na terenie 57.UP – wysokość nie większa niż 18m,</p> <p>d) dla obiektu znajdującego się na terenie 58.UP/U,US,MW – wysokość nie większa niż 12m,</p> <p>5) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 30 cm powyżej poziomu terenu,</p> <p>6) ustala się liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek od 1 do 2,</p> <p>7) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.7,</p> <p>8) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,</p> <p>9) w zakresie kształtowania dachów ustala się:</p> <p>a) zróżnicowaną geometrię,</p> <p>b) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,</p> <p>10) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</p>
	58.UP/U,US,MW	należy przewidzieć miejsce pod lokalizację stacji elektroenergetycznej obsługujących zespół zabudowy z zapewnieniem obsługi transportowej tych urządzeń,
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	56.UP/U,MW	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	wszystkie tereny	zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 6,
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	wszystkie tereny	nie przewiduje się

9. Ustala się tereny zieleni parkowej, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	60.ZP/Kp 62.ZP/Kp od 64.ZP/Kp do 68.ZP/Kp	<p>1) przeznaczenie podstawowe: teren, na którym zlokalizowano zaplanowane i urządzone zespoły zieleni,</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) ścieżki rowerowe i pieszce,</p> <p>b) urządzenia wodne kształtujące stosunki wodne, w tym urządzenia melioracyjne i zbiorniki wodne,</p> <p>c) urządzenia towarzyszące,</p>
	59.ZP	przeznaczenie podstawowe: teren, na którym zlokalizowano zieleń o charakterze izolacyjnym, a także służącą umocnieniom skarpy nasypu
	61.ZP/U,Kp 63.ZP/U,Kp	<p>1) przeznaczenie podstawowe: teren, na którym zlokalizowano zaplanowane i urządzone zespoły zieleni, w ramach których przeważa obszarowo zieleń niska i średnia,</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p>

		a) ścieżki rowerowe i piesze, b) urządzenia wodne kształtujące stosunki wodne, w tym urządzenia melioracyjne i zbiorniki wodne, c) urządzenia towarzyszące, d) place zabaw dla dzieci lub terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, e) małe obiekty usługowe lub higieniczno sanitarne o powierzchni użytkowej do 30m ² , za wyjątkiem obiektów kontenerowych, f) ogródki gastronomiczne, stanowiące przedłużenie sal konsumenckich lokali gastronomicznych, w przypadku lokalizacji w ramach sąsiadujących terenów.
	wszystkie tereny	wyznacza się obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w § 7,
B. Zasady ochrony środowiska i przyrody	wszystkie tereny	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
	od 62.ZP/Kp do 65.ZP/Kp	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9,
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	od 60.ZP/Kp do 68.ZP/U,Kp 62.ZP/Kp 63.ZP/U,Kp 64.ZP/Kp	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1,
	59. ZP/Kp	obowiązują ustalenia dotyczące strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	wszystkie tereny	1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi, 3) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych,
	61.ZP/U,Kp 63.ZP/U,Kp	dopuszcza się lokalizację małych obiektów usługowych lub higieniczno sanitarnych o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m ² , o wysokości nie przekraczającej 4m, krytych dachem stromym
	61.ZP/U,Kp 62.ZP/Kp	w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić lokalizację punktu szczególnego,
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	od 59.ZP/Kp do 62.ZP/Kp od 65.ZP/Kp do 67.ZP/Kp	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
	61.ZP/U,Kp	obowiązują ustalenia dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 8 ust. 3,
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	wszystkie tereny	zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 6 ust 4,
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	wszystkie tereny	1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu, 2) lokalizowanie jako tymczasowego zagospodarowania terenu urządzeń, o których mowa w § 7 ust. 2.

10. Ustala się teren ogrodów działkowych, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Symbol i numer terenu	Ustalenia
1	2	3
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych	69.ZD	1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe, rozumiane jako zaplanowane i urządzone tereny zieleni oraz obiekty służące do prowadzenia upraw ogrodnich i wypoczynku, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) urządzenia towarzyszące,

zasadach zagospodarowania		b) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, c) zieleń parkowa
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	69.ZD	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 i 9,
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	69.ZD	obowiązują ustalenia dotyczące strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	69.ZD	1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi, 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej za wyjątkiem altan i obiektów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	69.ZD	nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	69.ZD	zakazuje się podziału nieruchomości, zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 6 ust. 4
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	69.ZD	nie dopuszcza się.

11. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	wszystkie tereny tj.: od 70.WS do 74.WS	1) przeznaczenie podstawowe: rzeki, strumienie oraz kanały, 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne i melioracyjne, zieleń,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wszystkie tereny	ustalenia, o których mowa w § 9,
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wszystkie tereny	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1,
	od 70.WS do 72.WS	obowiązują ustalenia dotyczące strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy	wszystkie tereny	1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu oraz wód podziemnych, 3) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie,

oraz zagospodarowania terenu		4) dopuszcza się rozbudowę istniejących zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
	70.WS	należy uporządkować oraz dokonać regulacji kanału Młynówki i dostosować go do odbioru wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	wszystkie tereny	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
F. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	wszystkie tereny	zakazuje się podziału nieruchomości,
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	wszystkie tereny	nie przewiduje się

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem **KD**, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi, związanymi z ruchem pojazdów lub pieszych,

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Oznaczenie na rysunku planu	Nr terenu	Ustalenia
KDg		ulice główne
		1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9, 2) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1, 3) obowiązują ustalenia dotyczące strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2, 4) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i rowerowy, 5) należy zlokalizować połączenie z ciągiem pieszym Kp3 , Kp4 , 6) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
KDz	1-4	ulice zbiorcze
	1	1) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 12, 2) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1, 3) obowiązują ustalenia dotyczące strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2, 4) należy zlokalizować bezkolizyjne przejście, 5) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i rowerowy, 6) należy zlokalizować połączenie z ciągiem pieszym Kp1 i Kp4 , 7) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
	2	1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9, 2) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 12, 3) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1, 4) obowiązują ustalenia dotyczące strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2, 5) należy zlokalizować bezkolizyjne przejście, 6) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i rowerowy,

		7) należy zlokalizować połączenie z terenami 16.MW/U i 33.MW,U , 8) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, stanowiących przedłużenie sal konsumenckich lokali gastronomicznych, w przypadku ich lokalizacji w ramach sąsiadujących terenów, 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić lokalizację: a) punktu szczególnego, b) posadzki urbanistycznej do specjalnego opracowania,
	3	1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9, 2) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1, 3) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i rowerowy, 4) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4, 5) dopuszcza się zlokalizowanie jako tymczasowego zagospodarowania terenu parkingu terenowego i zieleni,
	4	1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9, 2) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1, 3) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i rowerowy, 4) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
KDI	1-5	ulice lokalne
	1-4	należy stosować zasady ochrony dla stref: 1) ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 9, 2) ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1, 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
	1	1) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i rowerowy, 2) należy zlokalizować połączenia z drogami wewnętrznymi obsługującymi tereny 16.MW/U ; 17. MW/U i 31.MW,U , 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
	2	1) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i rowerowy, 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
	3	1) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 12, 2) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i rowerowy, 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
	4	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
	5	1) należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i rowerowy, 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4, 3) należy zlokalizować połączenia z drogą wewnętrzną obsługującą teren 21.MW/U ,
KDd	1-13	ulice dojazdowe
	1-12	należy stosować zasady ochrony dla strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 9,
	1-13	należy stosować zasady ochrony dla strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1,
	2-5, 11, 12	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
	2-5,5,6,9,12	należy zlokalizować wyodrębniony ciąg pieszy i rowerowy,
	1	1) należy zlokalizować połączenie z ciągiem pieszym Kp2 , 2) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 12,
	2	należy zlokalizować połączenie z ciągiem pieszym Kp3 ,
	4	należy zlokalizować połączenie z terenem 15.MW/U ,
	5	należy zlokalizować połączenie z terenem 18.MW/U ,
	3,5,8,11	docelowo należy zlikwidować połączenie z drogami zbiorczymi.

3. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDw**, przez co rozumie się drogi o parametrach dróg dojazdowych, realizowane ze środków niepublicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Oznaczenie na rysunku planu	Nr terenu	Ustalenia
-----------------------------	-----------	-----------

KDw	1-6	przebieg drogi wyznacza się w sposób orientacyjny, przy czym: 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 5 m, 2) w przypadku dokonania innych podziałów geodezyjnych niż wskazane na rysunku planu, dopuszcza się rezygnację z wykonania drogi, pod warunkiem dopełnienia innych ustaleń uchwały dla poszczególnych terenów, 3) w przypadku, o którym mowa w lit. b dopuszcza się włączenie terenu drogi wewnętrznej do przylegającego terenu innego przeznaczenia podstawowego, 4) obowiązuje miejsce włączenia komunikacji wewnętrznej do drogi publicznej,
	2	należy zlokalizować ciąg pieszy i rowerowy.
	5	w przypadku zachowania ogrodów działkowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.MN/U, 4.MN/U, w granicach działki nr 537 ustala się przeznaczenie równorzędne – tereny ogrodów działkowych, rozumiane jako zaplanowane i urządzone tereny zieleni oraz obiekty służące do prowadzenia upraw ogrodnich i wypoczynku,
	1,3,5,6	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
	6	1) należy stosować zasady ochrony dla strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 9, 2) należy stosować zasady ochrony dla strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2,

4. Ustala się tereny ciągów pieszych i pieszo - jezdnych, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli i pojazdów specjalnych, wraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu ścieżkami rowerowymi, zielenią, urządzeniami technicznymi i obiektami małej architektury, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Oznaczenie na rysunku planu	Nr terenu	Ustalenia
Kp	1-8	wyznacza się ciągi piesze i pieszo jezdne
	1	1) ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu kołowego, 2) należy dokonać nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym
	3,5	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
	2,3,4,5	1) ciąg pieszy z wyłączeniem ruchu kołowego z dopuszczeniem ruchu pojazdów specjalnych, 2) obowiązują zasady ochrony krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 9, 3) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1,
	6	1) ciąg pieszy z wyłączeniem ruchu kołowego z dopuszczeniem ruchu pojazdów specjalnych, 2) obowiązują zasady ochrony krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 9, 3) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2,
	7	1) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1, 2) obowiązują ustalenia dotyczące strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2, 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
Kpj	8	1) wyznacza się ciągi piesze i pieszo – jezdne z dopuszczeniem ruchu rowerowego i ruchu pojazdów specjalnych, 2) należy stosować zasady dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt 1, 3) dopuszcza się ruch kołowy obsługujący teren oznaczony symbolem 15.MW/U , 4) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,

§ 16. 5. Ustala się tereny obsługi komunikacji, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w tabeli:

Problematyka planu	Nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	75.KP,KS,KU/U 77.KP,KU/U 78.KP,KU	1) przeznaczenie podstawowe: parkingi, garaże, stacje paliw (dotyczy wyłącznie terenów 75.KP,KS,KU/U i 77.KP,KU/U) i miejsca obsługi pojazdów, przystanki autobusowe oraz inne tereny i obiekty przeznaczone do obsługi ruchu samochodowego i pasażerów, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi komercyjne, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu, b) obiekty techniczne i sanitarne, c) zieleń,
	76. KP,KU,U	1) przeznaczenie podstawowe: a) parkingi, garaże, i miejsca obsługi pojazdów, przystanki autobusowe oraz inne tereny i obiekty przeznaczone do obsługi ruchu samochodowego i pasażerów, b) usługi komercyjne, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu, 2) przeznaczenie uzupełniające : a) obiekty techniczne i sanitarne, b) zieleń,
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	75.KP,KS,KU/U 76.KP,KU,U 78.KP,KU	ustala się przeznaczenie co najmniej 15% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
	77.KP,KU/U	obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 2,
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	77.KP,KU/U 78.KP,KU	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1,
	75.KP,KS,KU/U 76.KP,KU,U	obowiązują ustalenia dotyczące strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2,
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	75.KP,KS,KU/U 76. KP,KU,U 77.KP,KU/U	1) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5, 2) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 800 m ² każdy, 3) ustala się na terenach oznaczonych symbolami 75.KP,KS,KU/U i 76. KP,KU,U liczbę samodzielnych obiektów lokalizowanych w obrębie poszczególnych działek od 1 do 2, 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się zasadę stosowania farb mineralnych, tynków barwionych w masie, cegły klinkierowej i drewna, 5) dopuszcza się zabudowę przy granicy działek, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze lub poddasze użytkowe, 7) wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego elementu budynku lub górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 10 m, 8) ustala się poziom posadowienia parterów na wysokości nie więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu, 9) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.5, 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0.75,
	78.KP,KU	zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych
E. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	75.KP,KU/U 76.KP,KU 77.KP,KU/U	obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4,
F. Szczegółowe zasady	75.KP,KS,KU/U 76.KP,KU/U	w zakresie podziału działek należy stosować ustalenia § 6,

i warunki scalania i podziału nieruchomości	77.KP,KU	
G. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	wszystkie tereny	do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się: 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, 2) lokalizowanie: a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych, b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej, c) elementów reklamowych i informacyjnych, pod warunkiem uwzględnienia zasad ochrony, o których mowa w § 7 i 9, d) obiektów małej architektury, e) ogrodzeń, przy czym dopuszcza się ich lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych, za zgodą zarządcy terenu,
- 2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszych,
- 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje,
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego,
- 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

§ 18. Ustala się następujące szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Rodzaj systemu infrastruktury technicznej	Nr terenu	ustalenia
1. elektroenergetyka	teren planu	1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, 2) sieci energetyczne należy prowadzić jako kablowe, pod powierzchnią terenu, 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń, 4) dopuszcza się utrzymanie lub zmianę lokalizacji istniejących stacji elektroenergetycznych w ramach następującego innego przeznaczenia podstawowego – 6.MN,U; 14.MW/U; 15.MW/U; 17.MW/U; 18.MW/U; 19.MW/U; 23.MW/U; 28.MW,U; 32.MW,U; 33.MW,U; 36.MW,U; 39.MN,MW,U; 44.U/MW; 58.UP/U,US,MW; KDw6 , 5) stacje elektroenergetyczne lokalizowane w ramach innego przeznaczenia podstawowego należy kształtować w dostosowaniu do wymogów ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 12 oraz w nawiązaniu formą do obiektów przeznaczenia podstawowego; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w kubaturę obiektu przeznaczenia podstawowego zgodnie z przepisami odrębnymi
	E 1 - E 5	1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych,
	E 1 – E 4	2) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9, obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony

		archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1
	E5	obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.2,
2. gazownictwo	teren planu	ustala się obowiązek rozbudowy sieci gazowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy
	79.G	1) wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz – stacja redukcyjno – pomiarowa II ^o , 2) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9, 3) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 13 pkt.1, 4) teren należy zagospodarować zielenią, z uwzględnieniem nasadzenia zwartej zieleni wzdłuż ogrodzenia, w sposób przesłaniający urządzenia techniczne.
3. wodociągi	teren planu	1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z miejskiego wodociągu grupowego, 3) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody.
4. kanalizacja	teren planu	1) ustala się obowiązek budowy sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać docelowo poprzez sieć kanalizacji grawitacyjnej do miejskiej oczyszczalni ścieków, 3) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacyjnej.
5. wody opadowe	teren planu	1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji deszczowej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, 2) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, 3) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.
6. telekomunikacja	teren planu	1) ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej. 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej
7. gospodarka odpadami	teren planu	1) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, 2) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w następujący sposób: a) umożliwić segregację odpadów, b) osłonić ogrodzeniem o wysokości co najmniej 1,5 m, c) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów, 3) dopuszcza się lokalizację miejsc na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, w pomieszczeniach będących częścią obiektów przeznaczenia podstawowego, 3) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów, 4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, 5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich

		uciążliwość dla środowiska.
8. ciepłownictwo	teren planu	<p>1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:</p> <p>a) systemem grzewczym z sieci ciepłowniczej,</p> <p>b) gazem z sieci gazowej,</p> <p>c) energią elektryczną,</p> <p>d) paliwami płynnymi,</p> <p>e) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,</p> <p>f) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-e.</p> <p>2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi technologie grzewcze o których mowa w pkt 1.</p>

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§ 19. Ustala się, zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) - stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

- a) 0% - dla terenów komunalnych, terenów komunikacji publicznej kołowej i pieszej oraz terenów zieleni parkowej,
- b) 30% - dla pozostałych terenów.

§ 20. 1. W przypadku zmiany nazw instytucji i organów wyszczególnianych w uchwale, odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, wskaźników i normatywów oraz nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi.

2. Wprowadzenie zmian, o których mowa w ust. 1. do planu nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

II SA/Wr 295/14 - Wyrok

Data orzeczenia	2014-09-02
Data wpływu	2014-05-06
Sąd	Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
Sędziowie	Olga Białek /przewodniczący sprawozdawca/
Symbol z opisem	6150 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 6391 Skargi na uchwały rady gminy w przedmiocie ... (art. 100 i 101a ustawy o samorządzie gminnym)
Hasła tematyczne	Planowanie przestrzenne
Sygn. powiązane	II OSK 3353/14
Skarżony organ	Rada Miasta
Treść wyniku	*Stwierdzono nieważność aktu prawa miejscowego w części
Powołane przepisy	Dz.U. 2003 nr 80 poz 717; art. 3, art. 9, art. 6, art. 15, art. 20, art. 34; Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. 2010 nr 106 poz 675; art. 46, art. 75; Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych Dz.U. 2001 nr 142 poz 1591; art. 101; Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - t. jedn.

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w składzie następującym: Przewodniczący Sędzia WSA - Ireneusz Dukiel Sędzia WSA - Olga Białek /sprawozdawca/ Sędzia WSA - Alicja Palus Protokolant starszy sekretarz sądowy - Magda Minkisiewicz po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2014 r. sprawy ze skargi A. S.A. na uchwałę Rady Miejskiej w J. G. z dnia 17 kwietnia 2007 r. Nr [...] w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia-część zachodnia w J. G. I. odrzuca skargę w części dotyczącej § 14 ust. 7 tabela rubryka D pkt 10 oraz terenu oznaczonego w części graficznej zaskarżonej uchwały symbolem 54.UC+KP/MW; II. umarza postępowanie sądowe w części w jakiej zaskarżona uchwała utraciła moc w związku z uchwałą Rady Miejskiej J. G. z dnia 2 września 2011 r. nr [...] w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla rejonu ulic: P. – O. P. – J. P. w J. G.; III. stwierdza nieważność § 17 pkt 1 we fragmencie "za zgodą zarządcy terenu"; § 17 pkt 2 we fragmencie "w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach"; § 17 pkt 3, § 18 ust. 1 pkt 6 pkt 6 ppkt 1 we fragmencie "na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej"; § 18 ust. 1 pkt 6 ppkt 2 zaskarżonej uchwały; Sygn. akt IISA/Wr 295/14 IV. oddala skargę w pozostałym zakresie; V. stwierdza, że zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu w zakresie opisanym w pkt III wyroku; VI. zasądza od Gminy J. G. na rzecz strony skarżącej kwotę 540 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 17 kwietnia 2007 r. Rada Miejska w J.G., podjęła uchwałę Nr [...], w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia – część zachodnia w J.G.. Jako podstawę prawną przedmiotowej uchwały wskazano art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U Nr 80, poz. 717 ze zm.- dalej u.p.z.p), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm. – dalej u.s.g.).

W dniu 27 stycznia 2014 r. A. Spółka Akcyjna, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wezwała Radę Miejską w J.G. do usunięcia naruszenia prawa, polegającego na wprowadzeniu rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie na terenie objętym planem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Spółka zażądała uchylenia "§ 5 pkt 2 ppkt 2, § 7 pkt 3 ppkt 2 lit. a, § 17 pkt 3, § 18 pkt 6 ppkt 2; zmiany § 14 pkt 4D (dot. wszystkich terenów) ppkt 10 uchwały, przez wykreślenie fragmentu "urządzeń infrastruktury

technicznej"; zmiany § 17 pkt 1 uchwały, przez wykreślenie fragmentu "w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach"; zmiany § 18 pkt 6 ppkt 1 uchwały, przez wykreślenie fragmentu "na warunkach uzgodnionych z operatorami"; zmiany postanowień dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych przeznaczeń terenów objętych planem zawartych w przepisach § 14 uchwały, szczegółowo wymienionych w wezwaniu, przez dopisanie w ich treści "z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej". Powyższymi przepisami uchwały zarzucono naruszenie art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (dalej u.w.r.u.s.t) a także, art. 7 w związku z art. 20, art. 22, art. 31 ust. 3 i art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 6 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej oraz art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdaniem Spółki w przedmiotowej uchwale wprowadzono normy uniemożliwiające lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym terenie objętym planem, godzące – ponad dopuszczalne prawem granice – w konstytucyjnie gwarantowaną wolność działalności gospodarczej i wolność zabudowy.

Wobec bezskuteczności powyższego wezwania, w dniu 18 marca 2014 r. A. Spółka Akcyjna (reprezentowana przez pełnomocnika), na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g., zaskarżyła opisaną na wstępie uchwałę do Wojewódzkiego Sąd Administracyjny we Wrocławiu, domagając się stwierdzenia jej nieważności co do: "§ 5 pkt 2, ppkt 2; § 7 pkt 3 ppkt 2 lit.a; § 17 pkt 3; § 18 pkt 6 ppkt 2; § 14 pkt 4 D (dot. wszystkich terenów) ppkt 10 lit b w zakresie w jakim zakaz dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej; § 17 pkt 1 w zakresie w jakim lokalizowanie sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych jest uzależnione od uzyskania zgody zarządcy drogi; § 17 pkt 2 w zakresie w jakim usytuowanie elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszych dopuszczalne jest tylko w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa; § 18 pkt 6 ppkt 1, w zakresie w jakim uchwała uzależnia rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej od uzgodnień operatora sieci telekomunikacyjnej z organem". Wniesiono także o stwierdzenie nieważności: "§ 14 pkt 1D(dot. wszystkich terenów) ppkt 3 lit.b; § 14 pkt 2D (dot. 7.MN,U;MN,U) ppkt 2, § 14 pkt 2D (dot.8.MN.U) ppkt 2; § 14 pkt 3D (dot.11.MW/U) ppkt 1 lit. b; § 14 pkt 3D (dot.12.MW?U; 13.M.W/U) ppkt 1; § 14 pkt 3D (dot.14.MW/U) ppkt 1 lit b; § 14 pkt 3D (dot.15.MW/U) ppkt 1 lit b; § 14 pkt 3D (dot.16.MW/U) ppkt 1 lit. b; § 14 pkt 3D (dot.17.MW/U) ppkt 2 lit. a i b; § 14 pkt 3D (dot. 18.MW/U) ppkt 2 lit.a i b; § 14 pkt 3D (dot.19.20.MW/U; od 23.MW/U do 25.MW/U) ppkt 2 lit. b; § 14 pkt 4D (dot.26.MW,U; 27.MW,U) ppkt 2 lit.b; § 14 pkt 4D (dot.28.MW,U) ppkt 2 lit b; § 14 pkt 4D (dot.29.MW,U) ppkt 2 lit.b; § 14 pkt 4D (dot.32.MW,U) ppkt 2 lit. b; § 14 pkt 4D (dot.33.MW,U) ppkt 2 lit.a i b; § 14 pkt 4D(dot.34.MW,U;35.MW,U) ppkt 2 lit b; § 14 pkt 4D (dot.30.MW.U; 36.MW,U; 37.MW,U) ppkt 2 lit.b; § 14 pkt 4D (dot.39.MW,U) ppkt 2 lit. b; § 14 pkt 5D (dot. wszystkie tereny) ppkt 2 lit. b; § 14 pkt 6D (dot. od 41.U/MW do 46. U/MW; 48.U/MW; 50.U/MW) ppkt 1 lit. b; § 14 pkt 6D (dot.49.U/MW) ppkt 1 b; § 14 pkt 6D (dot. 47.U/MW) ppkt 1 lit. b; § 14 pkt 6D (dot. 51.U/MW) ppkt 1 lit.b; § 14 pkt 6D (dot.52.53.U/MW) ppkt 1 lit.b; § 14 pkt 7D (dot. 54.UC+KP/MW) ppkt 10 – w zakresie w jakim ograniczenia w wysokości zabudowy dotyczą urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej".

Zaskarżonej uchwale Spółka zarzuciła sprzeczność z przepisami:

1/ art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, poprzez wprowadzenie w planie miejscowym rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej, w sytuacji gdy taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

2/ art. 7 w związku z art. 20, art. 22, art. 31 ust. 3 i art. 32 ust.1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, przez wprowadzenie do planu miejscowego norm uniemożliwiających lokalizowanie

inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym terenie objętym planem, które to normy, godzą – w konstytucyjnie gwarantowaną wolność działalności gospodarczej i wolność zabudowy;

3/ art. 6 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, poprzez uniemożliwienie w skutek wprowadzonych w planie zapisów, prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu telekomunikacji, przez zakaz lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym terenie objętym planem;

4/art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez wprowadzenie w uchwale norm ograniczających, w sposób sprzeczny z prawem, wykonywanie prawa własności.

W uzasadnieniu skargi podniesiono, że zaskarżone przepisy planu miejscowego, uniemożliwiają lokalizowanie jakichkolwiek inwestycji z zakresu telekomunikacji na całym terenie objętym planem. Zdaniem autora skargi, przepisy "§ 18 pkt 6 ppkt 2, § 5 pkt 2 ppkt 2 i § 14 pkt 4 D (dot. wszystkich terenów) ppkt 10 lit. b", wyrażają ten zakaz w sposób bezpośredni. Pozostałe zaskarżone normy w sposób pośredni uniemożliwiają lokalizację jakichkolwiek stacji bazowych telefonii komórkowej.

W ocenie skarżącej, zakazy i ograniczenia tego rodzaju są niezgodne z art. 46 u.w.r.u.s.t. Przepis ten dopuszcza, co prawda, w planie miejscowym pewne ograniczenia lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej poprzez parametry i wskaźniki zabudowy, jednak ograniczenia te nie mogą prowadzić do całkowitego wyeliminowania lokalizacji tego rodzaju inwestycji na danym terenie, gdyż ze względów technicznych staje się ona nierealna. W kwestionowanej uchwale, tego rodzaju ograniczenia wprowadzają zapisy określające maksymalną (zdaniem strony zbyt niską), wysokość zabudowy. Instalacje telekomunikacyjne, aby mogły spełniać swoją funkcję muszą bowiem mieć wysokość odpowiednio wyższą od sąsiadującej zabudowy. Dlatego użycie w zaskarżonym planie sformułowania "maksymalna zabudowa" bez zdefiniowania pojęcia zabudowa ogranicza możliwość rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej. Ze względu na brzmienie § 5 pkt 2 ppkt 2, uchwały zakazującego lokalizację wolnostojących masztów, lokalizacja urządzeń telekomunikacyjnych dopuszczalna jest tylko na istniejących obiektach budowlanych. Skarżąca Spółka uważa, że plan miejscowy oprócz wysokości budynków, powinien zawierać również postanowienia dotyczące maksymalnej zabudowy dla urządzeń telekomunikacyjnych, zwłaszcza wolnostojących masztów i wież, określając tę wysokość stosownie do potrzeb technicznych tej infrastruktury. Ewentualnie postanowienia planu, powinny całkowicie wyłączać urządzenia telekomunikacyjne spod ograniczeń dotyczących maksymalnej wysokości.

Zdaniem strony skarżącej, przyjęte w planie rozwiązania są również niezgodne z przywołanymi w petitum skargi przepisami Konstytucji oraz ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Podkreślono, że ograniczenie wolności gospodarczej (która stanowi według Konstytucji jeden z trzech podstawowych elementów pożądanego modelu gospodarki), dopuszczalne jest tylko w drodze ustaw i tylko ze względu na ważny interes publiczny (art. 22 Konstytucji). Ponadto ograniczenia te muszą być konieczne w demokratycznym państwie dla bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź ochrony środowiska, zdrowia, moralności publicznej albo wolności i praw innych osób. Nie mogą one przy tym naruszać istoty tych wolności i praw. Wszelkie ograniczenia wolności gospodarczej, muszą też zachowywać zasadę proporcjonalności. Odwołując się do orzecznictwa, autor skargi zaznaczył, że plan zagospodarowania przestrzennego nie może stanowić instrumentu ograniczającego chronioną konstytucyjnie swobodę działań gospodarczych i nakładania ograniczeń o charakterze podmiotowym w zakresie działań konkurencyjnych podmiotów gospodarczych. Autor skargi stwierdził, że ograniczenia związane z lokalizowaniem określonego rodzaju inwestycji celu publicznego z

zakresu łączności mogą się pojawić w planie miejscowym, ale nie mogą w całości zakazywać ani też całkowicie uniemożliwiać realizacji tego celu. Ograniczenia te muszą być uzasadnione rzeczywistą potrzebą interesu publicznego, muszą być konieczne, racjonalne i proporcjonalne (np. dla ochrony ładu przestrzennego nie jest konieczne wyłączenie możliwości lokalizowania wszelkich instalacji telekomunikacyjnych na istniejących obiektach, a warunki dotyczące linii zabudowy i wysokości obiektów budowlanych powinny umożliwiać lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych, choć niekoniecznie dowolnych i wszelkich inwestycji).

Mając powyższe na uwadze, skarżąca Spółka stwierdziła, że kwestionowanymi zapisami Rada Miejska w J.G. naruszyła przesłankę formalną ograniczenia swobody działalności gospodarczej – nie dochowano bowiem formy ustawy oraz materialną – żaden interes publiczny nie przemawia za wprowadzeniem norm zakazujących w praktyce budowy stacji telefonii komórkowych i urządzeń nadawczych. Nie można też uznać, że organ kierował się względami zdrowotnymi czy chęcią ochrony środowiska. W ocenie strony, żaden interes publiczny nie przemawia też za tym, aby umieszczenie anten było dopuszczalne jedynie w taki sposób, że nie będą one widoczne od strony przestrzeni publicznej (§ 7 pkt 3 ppkt 2 lit. a uchwały), tym bardziej, że plan wprowadza nakaz ich maskowania (§ 7 pkt 3 ppkt 1 uchwały). Skarżąca uważa też, że określenie "od strony przestrzeni publicznej", pozostawia zbyt dużą swobodę w interpretacji i stoi w sprzeczności z § 7 pkt 3 ppkt 1 uchwały. Również zwroty "w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach" i "na warunkach uzgodnionych z operatorami" (§ 17 pkt 2 i § 18 pkt 6 ppkt 1) stawiają inwestora w sytuacji całkowicie zależnej od woli organu. Niedopuszczalne jest także uzależnienie lokalizacji stacji od zgody osób trzecich, tj. zarządcy terenu (§ 17 pkt 1). W żaden sposób nie uzasadniono – zdaniem strony - ograniczenia lokalizacji nadziemnych i kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej tylko jako obiektów wbudowanych, w dodatku jedynie w granicach jednostek terenowych (§ 17 pkt 3). Przy wprowadzeniu tych ograniczeń (a w praktyce zakazów), nie zachowano z całą pewnością zasady proporcjonalności.

Spółka podniosła także, że § 18 pkt 6 ppkt 1 i 2 uchwały, narusza konstytucyjną zasadę równości wobec prawa, gdyż podmioty, które przed dniem wejścia w życie przedmiotowego planu rozpoczęły działalność w sferze telekomunikacji mogą prowadzić ją dalej, zaś nowi operatorzy są pozbawieni tego prawa. Przywołany § 18 pkt 6 uchwały narusza także cele określone przepisami art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne.

W odpowiedzi na skargę strona przeciwna wniosła o jej oddalenie w całości. Odnosząc się do zarzutów skargi wskazano, że u.w.r.u.s.t weszła w życie z dniem 17 lipca 2010 r. Kierując się zatem zasadą *lex retro non agit* nie można zaskarżonej uchwały, która podjęta została w 2007 r., zarzucać naruszenia przepisów obowiązujących od 2010 r. Odnosząc się do zarzutów naruszenia wskazanych w skardze przepisów Konstytucji, strona przeciwna podniosła, że ograniczenie wolności gospodarczej jest dopuszczalne w drodze ustawy i ze względu na ważny interes społeczny. Rada gminy, mocą ustawy, została zaś upoważniona do stanowienia prawa miejscowego, między innymi, przez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Za nietrafione uznano odwołanie się przez skarżącą, będącą przecież osobą prawną, do przepisów art. 31 ust. 3 i 32 Konstytucji, które to normy odnoszą się do wolności, praw i obowiązków człowieka i obywatela. Co do zarzutu naruszenia art. 6 ustawy o swobodzie gospodarczej wskazano, że przyznanie wolności gospodarczej nie oznacza zupełnej dowolności w sposobie dysponowania jakimkolwiek terenem. Podobnie prawo do zagospodarowania terenu o którym mowa w art. 6 ust. 2 u.p.z.p., ograniczone jest warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W niniejszej sprawie warunki te ustala zaskarżony plan.

Strona przeciwna poinformowała również, że od 28 maja 2013 r. prowadzi prace nad aktualizacją części zaskarżonego planu (w rejonie ulic J. – J. S.). Nadto dla części terenu

położonego w granicach zaskarżonego planu, uchwalono już kolejny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic: P. – O. – J. w J.G. – uchwała z dnia 2 września 2011 r. nr [...].

Na rozprawie w dniu 12 sierpnia 2014 r. pełnomocnik organu poparł skargę. Po okazaniu mu rysunku planu z 2007 r. i z 2011 r. oświadczył, że plan z 2011 r. objął tereny oznaczone w zaskarżonej uchwale jak: 44 U/MW, 11 MW/U, KDW2, 77.Kp, KW/U, Kp1, Kp2 w całości oraz 46.U/MW w części.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje.

Zgodnie z przepisem art. 1 § 1 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.U. Nr 153, poz. 1269) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji publicznej oraz rozstrzyganie sporów kompetencyjnych i o właściwość między tymi organami a organami administracji rządowej. Kontrola ta sprawowana jest pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej (art. 1 § 2 przywołanego aktu). W myśl art. 3 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 270 – zwaną dalej u.p.p.s.a.), zakres kontroli administracji publicznej obejmuje również orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej (pkt 5) oraz akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, inne niż określone w pkt 5, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej. Skarga wniesiona w niniejszej sprawie dotyczy uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – a więc objęta jest zakresem pkt 5 § 2 art. 3 u.p.p.s.a.

Przedmiotem kontroli Sądu jest uchwała Rady Miejskiej w J.G. z dnia 17 kwietnia 2007 r., Nr [...], w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia – część zachodnia w J.G., podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm. – zwanej dalej u.p.z.p.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.- dalej u.s.g.).

Skargę kwestionującą w legalność wskazanej wyżej uchwały, co do części zawartych w niej przepisów, wniosła A. Spółka Akcyjna wskazując jako podstawę zaskarżenia przepis art. 101 ust. 1 u.s.g. Przed przystąpieniem do rozpoznania tak określonej skargi pod względem merytorycznym, konieczna była jednak uprzednia ocena przesłanek formalnych jej dopuszczalności.

Pierwszą okolicznością jaką należało uwzględnić był fakt, że uchwała z 2007 r. stanowiąca przedmiot niniejszej skargi, była już przedmiotem kontroli Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, który wyrokiem z dnia 22 grudnia 2010 r., sygn.akt II SA/Wr 609/10, stwierdził jej nieważność w części dotyczącej § 14 ust. 7 i załącznika graficznego w zakresie obszaru oznaczonego symbolem 54.UC+KP/MW. Wyrok ten jest prawomocny, gdyż Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną organu gminy (wyrok z dnia 5 lipca 2011 r. sygn.akt II OSK 666/11). Konsekwencją powyższych wyroków, była więc utrata mocy przedmiotowej uchwały ze skutkiem ex tunc, w części w jakiej WSA stwierdził jej nieważność. Zastosowanie sankcji nieważności wobec aktu prawa miejscowego powoduje bowiem, że akt ten jest niezdolny do wywołania skutku prawnego w postaci kształtowania uprawnień i nakładania obowiązków od chwili jego podjęcia. W takim przypadku, uchwałę która została unieważniona w całości lub w części, należy traktować tak jakby nigdy nie została podjęta w tym zakresie (por. też postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 grudnia 2013 r., sygn. akt II OSK 2964/13, LEX nr 1406712). Skarżąca wniosła o stwierdzenie

nieważności uchwały z dnia 17 kwietnia 2007 r. ,między innymi, w części odnoszącej się do "§ 14 pkt 7D dotyczącego terenu 54.UC+KP/MW". Tym samym przedmiotem swojej skargi uczyniła również tę część zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego utraciła swoją moc ze skutkiem wstecznym jeszcze przed wniesieniem skargi (tj. z dniem 5 lipca 2011 r. - uzyskanie prawomocności wyroku WSA II SA/Wr 609/10). Skargę w tej części należało zatem odrzucić na zasadzie wynikającej z art. 58 § 1 pkt 6 u.p.p.s.a. Z niedopuszczalnością skargi z "innych przyczyn" będziemy mieć bowiem do czynienia, między innymi, w sytuacji, gdy przed jej wniesieniem, akt prawa miejscowego – (tu uchwała rady gminy) przestanie obowiązywać. Skoro zniknie przedmiot kontroli Sądu administracyjnego, prowadzenie tej kontroli stanie się niedopuszczalne, bo nie będzie czego kontrolować (por. też postanowienie NSA z dnia 23 marca 2010 r. II OSK 2032/09).

W związku z oświadczeniem zawartym w odpowiedzi na skargę, należało również rozważyć konsekwencje podjęcia w dniu 2 września 2011 r. przez Radę Miejską w J.G. uchwały nr [...] w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic: P. – O. – J., która według organu administracji, swoim zakresem objęła również część terenu do którego odnosiła się zaskarżona uchwała. Powyższe oświadczenie zostało podtrzymane przez pełnomocnika strony przeciwnej na rozprawie, który doprecyzował również jakich konkretnie tereny ujęte w uchwale z 2007 r. dotyczył plan miejscowy z dnia 2 września 2011 r. Są to : tereny oznaczone na rysunku planu z 2007 r. symbolami: 44 U/MW, 11 MW/U, KDW2, 77.Kp, KW/U, Kp1, Kp2 w całości oraz 46.U/MW w części. Przedmiotowy plan opublikowany został w Dzienniku Urzędowym Województwa D. nr [...], poz. [...] i wszedł w życie z dniem 18 listopada 2011 r. Mając na uwadze, że zgodnie z art. 34 ustawy u.p.z.p wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętych nimi terenów, przyjąć należało, że taki skutek wywołał plan z 2011 r. w odniesieniu do objętych także skargą terenów szczegółowo określonych przez pełnomocnika gminy podczas rozprawy, które wcześniej objęte były przepisami uchwały z 2007 r. Analizując w tym kontekście kwestię dopuszczalności skargi, Sąd miał jednak na uwadze, że w przypadku uchylenia lub też zmiany aktu prawa miejscowego przez organ stanowiący gminy, utrata mocy nie ma skutku wstecznego tak jak w przypadku stwierdzenia nieważności tego aktu. Dlatego też w przypadku zaskarżenia do sądu uchwały, która utraciła moc obowiązującą przed wniesieniem skargi w związku z jej uchyleniem lub zmianą, kwestie dopuszczalności kontroli sądowej takiego aktu nie można rozważać przy przyjęciu stanowiska albo generalnie wykluczającego możliwość takiej kontroli, albo bez wyjątku ją dopuszczającego. Kryterium istotnym w takich przypadkach jest bowiem to, czy kontrola taka jest wymagana ze względu na skutki wywołane aktem lub mogące powstać w przyszłości, w związku z możliwością jego zastosowania. Badając kwestię dopuszczalności kontroli aktów, które zostały formalnie uchylone, Trybunał Konstytucyjny przyjął w uchwale nr W 5/94, że skarga na uchwałę organu gminy jest dopuszczalna również wtedy, gdy uchwała ta została wprawdzie uchylona lub zmieniona, lecz może być stosowana do sytuacji z okresu poprzedzającego uchylenie lub zmianę. Zmiana lub uchylenie uchwały podjętej przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej nie czyni zbędnym wydania przez sąd administracyjny wyroku, jeżeli zaskarżona uchwała może być stosowana do sytuacji z okresu poprzedzającego uchylenie lub zmianę. Podobne stanowisko przyjęte zostało w orzecznictwie (por np. postanowienie WSA w Gliwicach z dnia 3 czerwca 2013 r. o sygn. akt II SA/GI 135/13, LEX nr 1329748). Odnosząc powyższe uwagi do rozpoznawanej sprawy Sąd stwierdził, że skoro przepisy zaskarżonej uchwały dotyczące terenów 44 U/MW, 11 MW/U, KDW2, 77.Kp, KW/U, Kp1, Kp2 w całości oraz 46.U/MW w części, utraciły moc od dnia 18 listopada 2011 r. to nie wywołają już skutków prawnych w sferze praw i obowiązków skarżącego. Skarżąca nie wykazała również aby przepisy uchwały, które utraciły moc znajdowały zastosowanie do konkretnych, dotyczących jej sytuacji z okresu poprzedzającego częściową utratę mocy zaskarżonej uchwały. Z tych też względów Sąd stwierdził, że wobec

utrąty mocy prawnej przedmiotowej uchwały w zakresie wskazanym w pkt II sentencji wyroku od dnia 18 listopada 2011 r. i braku konieczności weryfikacji twierdzeń strony co do naruszenia jej interesu przez przepisy, które przed datą wniesienia skargi utraciły moc i zostały zastąpione innymi, postępowanie sądowe w tym zakresie jako bezprzedmiotowe winno być umorzone.

Pomimo, że jak już wcześniej wskazano, w odniesieniu do zaskarżonej uchwały zapadł już przed tut. Sądem prawomocny wyrok w sprawie o sygn. II SA/Wr 609/10, to uznać należało, że okoliczność ta nie stała na przeszkodzie w dopuszczalności skargi w pozostałym zakresie nie objętym pkt I i pkt II wyroku. Sąd uwzględnił, że wyrok o sygn.akt II SA/Wr 609/10 zapadł na skutek skargi organu nadzoru, który w toku postępowania wyraźnie ograniczył zakres zaskarżenia do zapisów § 4 ust. 1 pkt 6 lit. b, § 11 ust. 2 wiersz 34 oraz § 14 ust. 7 i załącznika graficznego w zakresie obszaru oznaczonego symbolem 54.UC+KP/NW. Organ nadzoru wskazał, że tym zakresie doszło do naruszenie zasady zgodności postanowień planu z ustaleniami studium co do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m². Zaskarżona uchwała podlegała zatem uprzednio kontroli legalności jedynie w zakresie określonych wyżej przepisów i tylko co do określonego w nich przeznaczenia terenu.

Jak wynika z uzasadnienia wyroku stwierdzającego nieważność przepisu § 14 ust. 7 uchwały, rozpoznając wówczas skargę, Sąd nie twierdził o dokonaniu badania zgodności z prawem jeszcze innych przepisów uchwały. Zbadał jedynie, czy wobec stwierdzenia nieważności uchwały w tej części, plan może funkcjonować w pozostałej części. Mając powyższe okoliczności na uwadze, skład orzekający w niniejszej sprawie w zakresie w jakim skarga dotyczyła § 14 ust. 7 skargę odrzucił.

Pozostałe zarzuty podniesione w obecnie rozpoznawanej skardze nie dotyczą innych przepisów uchwały będących przedmiotem kontroli w wyroku z dnia 22 grudnia 2010 r. (t.j. § 4 ust. 1 pkt 6 i § 11). Skoro obecna skarga nie dotyczy tych przepisów, a wyrok z dnia 22 grudnia 2010 r. nie stwierdza wprost zgodności z prawem pozostałych przepisów, obecnie zaskarżonych, to nie zachodzi w niniejszej sprawie sytuacja ponownego badania legalności uchwały w tym względzie. Zgodnie z art. 171 u.p.p.s.a wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku ze skargą stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia. Zróżnicowany charakter prawny treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powoduje, że powaga rzeczy osądzonej o której mowa w art. 101 ust. 2 u.s.g winna być oceniana na podstawie konkretnych okoliczności sprawy.

Przystępując do rozpoznania skargi w pozostałym zakresie, przypomnieć należy, że przepis art. 101 u.s.g. który wskazany został przez Spółkę jako podstawa zaskarżenia stanowi, że każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego. Przesłankami koniecznymi do skutecznego wniesienia skargi do sądu administracyjnego na uchwałę organu gminy jest więc uprzednie wezwanie organu do usunięcia naruszenia prawa oraz wykazanie przez stronę skarżącą, że podważana uchwała narusza jej interes prawny lub uprawnienie.

Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa zostało przez skarżącą dokonane pismem z dnia 21 stycznia 2014 r. (wpływ do organu w dniu 28 stycznia 2014 r.) Skarga wniesiona natomiast została w dniu 18 marca 2014 r. a więc z zachowaniem ustawowego terminu wynikającego z art. 53 u.p.p.s.a., który to przepis, zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażonym w uchwale z dnia 2 kwietnia 2007r., sygn. akt II OPS 2/07, ma zastosowanie do skargi wnoszonej do sądu administracyjnego na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. Odnosząc się do drugiej ze wskazanych wyżej przesłanek związanych z legitymacją do skutecznego zaskarżenia uchwały wskazać należy, że inaczej niż w postępowaniu

regulowanym przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego, według którego stroną może być każdy, czyjego interesu prawnego lub uprawnienia dotyczy postępowanie (art. 28 k.p.a.) uprawnionym do wniesienia skargi na podstawie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym, może być jedynie ten podmiot, którego interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone. Jak podkreśla się w orzecznictwie, nie jest to skarga powszechna (*actio popularis*), służąca każdemu, kto zarzuca wyłącznie naruszenie obiektywnego porządku prawnego. Skarżący musi nie tylko wykazać się indywidualnym interesem prawnym lub uprawnieniem, ale także naruszeniem któregoś z nich. Posiadanie interesu prawnego przy próbie zakwestionowania uchwały rady gminy, oznacza istnienie związku pomiędzy sferą indywidualnych praw i obowiązków skarżącego, wynikających z norm prawa materialnego, a zaskarżoną uchwałą. Interes prawny lub uprawnienie nie musi mieć podstawy wyłącznie w przepisach materialnych prawa administracyjnego. W piśmiennictwie podkreśla się, że uchwały organów samorządowych, mieszcząc się w zakresie "administracji publicznej", mogą przecież ograniczać uprawnienia ze sfery prawa cywilnego, pozbawiając stronę prawa własności lub innego prawa rzeczowego. Interes, o którym mowa w powołanym przepisie musi być konkretny i realny, a związek pomiędzy własną, indywidualną sytuacją prawną skarżącego a zaskarżoną uchwałą musi powodować następstwo w postaci ograniczenia lub pozbawienia danego podmiotu konkretnych uprawnień lub nałożonych obowiązków. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się również, że o naruszeniu interesu prawnego w rozumieniu powołanego przepisu rozstrzyga zmiana w sytuacji prawnej skarżącego (por. wyrok NSA z dnia 20 listopada 2009 r., sygn. akt II OSK 1305/09, dostępny w na stronie: orzeczenia.nsa.gov.pl).

W niniejszej sprawie Rada Miejska w J.G. zaskarżoną uchwałą określiła przeznaczenie i warunki zagospodarowania dla terenów J.G. położonych w rejonie Śródmieścia – część zachodnia. Granice obszaru planu szczegółowo oznaczono na załączniku graficznym nr 1. Jak wynika z treści skargi, Spółka naruszenie swojego interesu prawnego wywodzi z wprowadzenia w planie miejscowym norm, które – jak twierdzi – uniemożliwiają lokalizowanie jakichkolwiek inwestycji z zakresu telekomunikacji i naruszają wolność i swobodę gospodarczą. Stawiając powyższe zarzuty skarżąca nie wykazała jednak – pomimo, że działała przez profesjonalnego pełnomocnika – aby przysługiwał jej jakikolwiek tytuł (prawnorzeczowy lub obligacyjny) do nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem, jak też nawet choćby tego, że prowadzi procedury inwestycyjne na przedmiotowym terenie.

Tymczasem wskazane wyżej okoliczności mają – zdaniem Sądu - istotne znaczenie dla oceny legitymacji czynnej skarżącej Spółki w świetle art. 101 ust. 1 u.s.g. Podkreślić bowiem należy, że wskazując jako podstawę zaskarżenia ww. przepis, skarżący jest obowiązany wykazać, w jaki sposób doszło do naruszenia jego prawem chronionego interesu lub uprawnienia. Brak wykazania tytułu prawno - rzeczowego do nieruchomości znajdującej się obszarze objętym planem ogranicza w istotny sposób możliwość wykazania, że kwestionowane zapisy ograniczają lub pozbawiają Spółkę uprawnień podmiotowych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują bowiem bezpośrednio, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy), a więc mają bezpośredni wpływ, przede wszystkim, na uprawnienia i obowiązki właściciela nieruchomości. W orzecznictwie sądów administracyjnych dominuje w związku z tym pogląd, że prawem chroniony interes we wniesieniu skargi na uchwałę rady gminy w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mają co do zasady podmioty, którym przysługują najszerze prawa do nieruchomości objętych planem, a więc właściciele tych nieruchomości (patrz: wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 września 2006 r., sygn. akt II OSK 936/06, z dnia 10 marca 2008 r., sygn. akt II OSK 1468/07, z dnia 26 września 2008 r., sygn. akt II OSK 312/08, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt IV SA/Wa 2036/05 - dostępne i publikowane na stronie

www.orzeczenia.nsa.gov.pl). Ochronę sądową przyznaje się również użytkownikom wieczystym nieruchomości, gdyż mają oni prawa rzeczowe do nieruchomości o treści najbardziej zbliżonej do prawa własności (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 czerwca 2009r., II OSK 521/09, dostępny [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://www.orzeczenia.nsa.gov.pl)). Właścicielowi oraz użytkownikowi wieczystemu przysługują prawa o charakterze bezwzględny do nieruchomości, których treść określają wprost przepisy kodeksu cywilnego (art. 140 Kodeksu cywilnego, art. 233 Kodeksu cywilnego). Przepisy te stanowią zatem źródło interesu prawnego tych podmiotów w zaskarżeniu uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do sądu administracyjnego.

W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego prezentowany jest także pogląd, że interesu prawnego we wniesieniu skargi na uchwałę w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mają podmioty, którym przysługuje wyłącznie prawo o charakterze obligacyjnym do nieruchomości objętej planem np. dzierżawcy nieruchomości (patrz: powołane powyżej wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego wydane w sprawach o sygn. akt II OSK 936/06, II OSK 1468/07, II OSK 312/08), czy też podmioty użytkujące budynek znajdujący się na terenie objętym planem na podstawie umowy użyczenia (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 kwietnia 2009 r., sygn. akt II OSK 1475/08, LEX nr 597302). Ze stanowiskiem tym należy się co do zasady zgodzić, gdyż prawo o charakterze zobowiązaniowym do nieruchomości nie wynika wprost z przepisu prawa materialnego, lecz jego treść jest przede wszystkim kształtowana przez postanowienia umowy cywilnoprawnej. Ustalenia planu miejscowego mogą mieć więc jedynie pośredni wpływ na sytuację prawną podmiotów, którym przysługuje prawo obligacyjne do nieruchomości poprzez takie ograniczenie sposobu korzystania przez właściciela z jego prawa własności do nieruchomości, że niemożliwe lub utrudnione stanie się wywiązanie przez niego z umowy cywilnoprawnej uprawniającej inny podmiot do korzystania z nieruchomości lub pobierania z niej pożytków. Podmioty te mogą mieć więc interes w kwestionowaniu ustaleń planu przed sądem administracyjnym, lecz nie będzie to interes prawem chroniony a interes faktyczny. Istotnym argumentem przemawiającym za przyjęciem wskazanego poglądu jest również to, że nie można wykluczyć sytuacji, gdy interes podmiotu, któremu przysługuje prawo obligacyjne do nieruchomości może być sprzeczny z interesem jej właściciela. Taka sprzeczność może mieć miejsce w szczególności, gdy właścicielem nieruchomości jest gmina, która uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W podobny sposób, w niektórych orzeczeniach oceniono naruszenie interesu prawnego (przy braku tytułu prawnego do gruntu), wywodzone z naruszenia art. 22 Konstytucji ze względu na fakt prowadzenia działalności gospodarczej. Zapisy planu miejscowego determinując bowiem przede wszystkim (zgodnie z art. 6 ust. 1 u.p.z.p.) sposób wykonywania prawa własności, tylko pośrednio wpływają na prowadzenie określonej działalności gospodarczej. Jeżeli więc uchwała nie wkracza w sferę praw rzeczowych skarżącej, nie może ona skutecznie wywodzić naruszenia swojego interesu prawnego z art. 22 Konstytucji ze względu na ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej (tak NSA w wyroku z dnia 4 września 2009 r. II OSK 133/08 CBOISA, nsa.gov.pl).

Przy ocenie legitymacji do skorzystania z trybu zaskarżenia określonego w art. 101 ust. 1 u.s.g. Sąd miał również na uwadze, że prezentowany wyżej pogląd, iż legitymowanym do skutecznego wniesienia skargi jest podmiot mający na terenie objętym planem miejscowym nieruchomość, do której służą mu prawa rzeczowe –nie stanowi reguły generalnej, od której nie dopuszcza się żadnych odstępstw – wyjątków wynikających ze względów uzasadnionych szczególnymi warunkami. W każdej bowiem konkretnej sprawie należy ocenić czy tylko stosunek prawnorzeczowy może stanowić podstawę do skutecznego podnoszenia przez skarżącego, że jego prawo zostało naruszone kwestionowaną uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Może się zatem zdarzyć, że podmiot, któremu przysługuje prawo obligacyjne, wskaże naruszenie takiego przepisu prawa

materialnego (dotyczącego nie tylko obowiązków właścicieli), z którego wynikać będzie jego interes prawny lub uprawnienie w kwestionowaniu zapisów planu miejscowego. W niniejszej sprawie, jak już jednak wcześniej wskazano, pełnomocnik Spółki w żaden sposób nie odniósł się jednak do kwestii tytułu prawnego do konkretnych nieruchomości (rzeczowego czy też obligacyjnego) i nie wykazał aby przysługiwało Spółce jakiekolwiek prawo do nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym przedmiotowym planem. Tym samym naruszenia interesu prawnego skarżącej nie można wywieść z naruszenia norm kształtujących jej uprawnienia do nieruchomości znajdujących się na obszarze planu jak też z naruszenia ograniczenia swobody działalności gospodarczej na konkretnych nieruchomościach. Tym samym Sąd uznał podniesione w tym względzie zarzuty za nieuzasadnione.

Argumentacja skargi wskazuje, że Spółka – odnosząc się do całego obszaru planu - swój interes prawny wywodzi przede wszystkim z naruszenia przez zakwestionowane przepisy uchwały, art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych oraz z faktu, że na skutek zaskarżonych zapisów, traci możliwość prowadzenia działalności gospodarczej na całym terenie objętym zaskarżoną uchwałą, co narusza art. 22 konstytucji, art. 20, art. 22, art. 31 ust. 3 i art. 32 ust. 1 Konstytucji RP jak też art. 6 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

W związku z powyższym Sąd miał na uwadze, że zgodnie z art. 48 ww. ustawy z dnia 7 maja 2010 r. w.r.u.s.t., przedsiębiorca telekomunikacyjny oraz Prezes UKE mogą zaskarżyć w zakresie telekomunikacji uchwałę w sprawie planu miejscowego. Według art. 75 w brzmieniu nadanym mu ustawą z dnia 12 października 2012 r. o zmianie ustawy o rozwoju usług telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustawy (Dz.U z 2012, poz.1256), obowiązującym od dnia 16 grudnia 2012 r., przepis art. 48 stosuje się także do planów miejscowych obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy.

Przywołana wyżej regulacja niewątpliwie stworzyła od dnia 12 października 2012r. po stronie skarżącej spółki – jako przedsiębiorcy telekomunikacyjnego – uprawnienie do wniesienia skargi na uchwałę w sprawie przedmiotowego planu miejscowego. Nie wprowadza ona przy tym przy tym żadnych dodatkowych wymogów dla przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, w szczególności nie stanowi o naruszeniu interesu prawnego lub bądź uprawnienia tego podmiotu. W tym trybie przedsiębiorca telekomunikacyjny legitymowany jest do wniesienia skargi, nie będąc właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości (ani nie korzystając z umów obligacyjnych) z tym jednak ograniczeniem, że dopuszczalność zaskarżenia uchwały dotyczy jedynie telekomunikacji (por. WSA w Gliwicach z dnia 4 sierpnia 2011 r. II SA/GI 254/11 i z dnia 18 lipca 2014 r. II SA/GI 179/14, WSA w Krakowie z dnia 29 maja 2014 r. II SA/Kr 160/14, WSA we Wrocławiu z dnia 17 kwietnia 2014 r. II SA/Wr 85/14 WSA w Rzeszowie z dnia 10 lipca 2014 r. II SA/Rz 275/14).

Skarżąca Spółka – co w sprawie niesporne – jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy – Prawo telekomunikacyjne, zatem była legitymowana w oparciu o wskazany przepis do wniesienia skargi do sądu na ustalenia planu miejscowego zawierające regulacje z zakresu telekomunikacji. Ustawodawca nie zdefiniował jednak w u.w.r.u.s.t., co należy rozumieć pod pojęciem " w zakresie telekomunikacji", stwierdzając jedynie w art. 2 ust. 2, że ilekroć w ustawie używane są określenia zdefiniowane w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne, określenia te należy rozumieć w znaczeniu tam przyjętym. Według art. 2 pkt 42 Prawa telekomunikacyjnego przez telekomunikację należy natomiast rozumieć nadawanie, odbiór i transmisję informacji, niezależnie od ich rodzaju, za pomocą przewodów, fal radiowych bądź optycznych lub innych środków wykorzystujących energię elektromagnetyczną. Należy jednak podzielić stanowisko WSA w Gliwicach zawarte w wyroku z dnia 4 sierpnia 2011 r., co do tego, że reguły wykładni systemowej nakazują odczytywać przepis art. 48 w powiązaniu z art. 46 ust. 1 u.w.r.u.s.t., który to przepis w odnosi

się wprost do planów miejscowych, wprowadzając zakaz ustanawiania w nich zakazów i przyjmowania rozwiązań uniemożliwiających lokalizowania inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Uprawnienie przyznane w art. 48 dla Prezesa UKE i przedsiębiorców telekomunikacyjnych należy odczytywać, jako pewnego rodzaju gwarancję i zabezpieczenie dla przestrzegania przez prawodawcę gminnego zakazu z ust. 1 art. 46 omawianego aktu. W takiej jednak sytuacji legitymacja skarżącego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego i Prezesa UKE ograniczona byłaby jedynie do tych zapisów uchwały w sprawie planu miejscowego, które wprost dotyczą lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Przy odmiennym rozumieniu, przedsiębiorca telekomunikacyjny byłby uprawniony do zaskarżania wszystkich zapisów planu – a więc również tych, które odnosilby się do przeznaczenia terenu.

Powyższe uwagi mają istotne znaczenie w kontekście zarzutów skargi dotyczących przepisów planu miejscowego, które określają zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także przepisów, które dla poszczególnych przeznaczeń terenów, wprowadzających parametr kształtowania zabudowy i zagospodarowania, przez ograniczenia w wysokości zabudowy. Zarzuty te odnoszą się do § 5 ust.2 pkt 2 uchwały, w którym na całym obszarze planu wprowadzono zakaz wolnostojących masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych, takich jak kominy i silosy, oraz do wszystkich wymienionych w skardze przepisów § 14 uchwały (z wyłączeniem przepisów objętych pkt I i II niniejszego wyroku) dotyczących ograniczeń w zakresie wysokości zabudowy na poszczególnych rodzajach przeznaczeń terenów. Zdaniem skarżącej, kwestionowane w tym zakresie uregulowania ograniczają możliwość rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej.

W ocenie Sądu, Spółka jako przedsiębiorca telekomunikacyjny nie jest jednak legitymowana do kwestionowania powyższych przepisów, gdyż regulacje te nie dotyczą wprost rozwiązań z zakresu telekomunikacji w przedstawionym wyżej rozumieniu. Przede wszystkim nie wprowadzają one zakazu lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej ani też – wbrew twierdzeniom skarżącej Spółki - nie uniemożliwiają lokalizowania tego rodzaju inwestycji. To, że mogą w sposób pośredni (podobnie jak inne zapisy planu), wpływać na lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych nie oznacza, że należy je kwalifikować jako postanowienia z zakresu telekomunikacji. Zasady zawarte w § 5 wprowadzone zostały w celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Obowiązek umieszczenia w planie tego rodzaju unormowań wynika wprost z 15 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. Zasady te, są jednym z punktów postanowień określających kierunki rozwoju i celów przyjętych w zagospodarowaniu danego terenu. W tych postanowieniach zawiera się koncepcja rozwoju przestrzennego, w nich obrazują się uwarunkowania rozwojowe wynikające z konkretnych cech danego obszaru. Zgodnie z § 4 pkt 2 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Tym samym, Rada uprawniona była do wprowadzenia kwestionowanych zapisów § 5 ust. 2 pkt 2 a regulacja ta, nie dotyczy telekomunikacji lecz ładu przestrzennego. Podobnie wymienione w skardze postanowienia § 14 uchwały nie dotyczą telekomunikacji. Wprowadzono w nich bowiem maksymalne i minimalne (lub tylko maksymalne) wysokości dopuszczalnej zabudowy na danym terenie – w zależności od funkcji. Do określenia takich zasad i parametrów, w planie miejscowym obejmującym tereny ścisłej zabudowy, rada zobligowana jest na mocy art. 15 ust 2 pkt 6 u.p.z.p i § 4 pkt 6 ww. rozporządzenia. Jednocześnie stwierdzić należy, że brak jest przepisów (w szczególności obowiązujących w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały), z których można byłoby wyprowadzić obowiązek gminy takiego kształtowania wysokości zabudowy w

planie miejscowym, aby umożliwiała to lokalizację wolnostojących wież antenowych o wysokości znacznie przekraczającej przeciętną wysokość innych obiektów. Tym samym trudno przyjąć aby powyższe regulacje dotyczyły telekomunikacji. Na marginesie Sąd zauważa, że takiego obowiązku dla gminnego planisty nie da się również wywieść – wbrew stanowisku skarżącego - z art. 46 ust. 1 u.w.r.u.s.t., co zostało szczegółowo wykazane przez WSA w Gliwicach, (wyrok z dnia 3 kwietnia 2014 r. II SA/GI 1987/13).

Wobec przedstawionych wyżej argumentów stwierdzić należy, że skarżąca nie była legitymowana do zaskarżenia powyższych przepisów.

Pozostałe zarzuty kwestionujące przepisy § 7 ust. 3 pkt 2 lit.a ; § 14 ust. 4 D (dot. wszystkich terenów) ppkt 10 lit.b ; § 17 pkt 1 w zakresie w jakim lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu uzależniono od zgody zarządcy terenu; § 17 pkt 2 w zakresie w jakim usytuowanie elementów sieci poza liniami rozgraniczających dróg i ciągów pieszych dopuszczalne jest tylko w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub bezpieczeństwa; § 17 pkt 3; § 18 pkt 6 ppkt 1 w zakresie w jakim uzależniono rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej od uzgodnień operatora sieci telekomunikacyjnej z organem oraz § 18 pkt 6 ppkt 2, mieszczą się w ocenie Sądu zakresie telekomunikacji.

W § 7 ust. 3 pkt 2 lit. a ustalając zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych stanowiących granice obszaru przestrzeni publicznej, dopuszczono umieszczanie anten telekomunikacyjnych na elewacjach obiektów jedynie w taki sposób, aby nie były widoczne z obszaru przestrzeni publicznej; z kolei w § 14 ust. 4D pkt 10 lit.b dla wszystkich terenów zabudowy śródmiejskiej (tj. 21 MW,U; od 26MW,U do 39 MW,U) wprowadzono zakaz lokalizowania od strony przestrzeni publicznej urządzeń infrastruktury technicznej oraz indywidualnych wjazdów służących obsłudze technicznej. W § 17 pkt 1 ustalając ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej postanowiono, że sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych, za zgodą zarządcy terenu. W uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszczono usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszych (§ 17 pkt 2). Również w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach, plan dopuścił lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje. Ustalając szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, Rada Miejska w § 18 pkt 6 (telekomunikacja) ustaliła rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej (ppkt 1) oraz zakazała lokalizacji urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowych (ppkt 2).

Zdaniem skarżącej przepisy § 18 pkt 6 ppkt 2, § 14 pkt 4D (dot. wszystkie tereny) ppkt 10 w sposób bezpośredni uniemożliwiają lokalizację jakichkolwiek stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie planu. Naruszają przepis art. 46 u.w.r.u.t wprowadzając bezpośredni zakaz lokalizowania inwestycji z zakresu telekomunikacji. Pozostałe opisane normy w pośredni sposób uniemożliwiają zaś lokalizację jakichkolwiek stacji bazowych. Skarżąca wskazała, że żaden interes publiczny nie przemawia za tym, aby umieszczenie anten telekomunikacyjnych było dopuszczalne tak jak w § 7 ust.3 pkt 2 lit.a), tym bardziej, że plan wprowadza już nakaz maskowania takich urządzeń (§ 7 ust. 3 pkt 1 uchwały). Zwrot "od strony przestrzeni publicznej" jako niedookreślony, pozostawia zaś organom zbyt dużą swobodę w interpretacji i stoi w sprzeczności z § 7 ust. 3 pkt 1 uchwały. Również zwroty użyte w § 17 pkt 2 ("w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach") oraz w § 18 pkt 6 ppkt 1 ("i na warunkach uzgodnionych z operatorami") – zdaniem skarżącej – stawiają inwestora w sytuacji całkowicie zależnej od woli organu. Niedopuszczalne jest także

uzależnienie lokalizacji stacji od zgody osób trzecich, tak jak wynika to z § 17 pkt 1 uchwały (zwrot "za zgodą osób trzecich"). Spółka stwierdziła, że nie jest też w żaden sposób uzasadnione ograniczenie lokalizacji nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej tylko jako obiektów wbudowanych, w dodatku w granicach jednostek terenowych. Przedstawione wyżej ograniczenia – a w praktyce zakazy – nie zostały wprowadzone z zachowaniem zasady proporcjonalności. Skarżąca zaznaczyła nadto, że § 18 pkt 6 ppkt 1 i 2 naruszają zasadę równości wobec prawa, gdyż są niezgodne z celami określonymi w art. 1 ust. 2 ustawy – Prawo telekomunikacyjne. Naruszają także art. 22 Konstytucji, gdyż ograniczenie działalności gospodarczej jest możliwe tylko ze względu na ważny interes publiczny, czego nie wykazano.

Przedstawiona wyżej część zarzutów skargi i jej argumentacji koncentruje się na wymogach jakie wprowadził przepis art. 46 ust. 1 u.w.r.u.s.t. Podniesione w tym zakresie zarzuty skargi nie mogły być jednak uwzględnione, gdyż przepis art. 46 ust. 1 został uchwalony po dacie podjęcia zaskarżonej uchwały, tym samym nie można stawiać organowi gminy, zarzutu rażącego naruszenia prawa którego w chwili podjęcia zaskarżonej uchwały nie było. Skład orzekający w niniejszej sprawie w całości podziela zawarte w tym względzie wywody i argumentację prawomocnego wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 17 lipca 2014 r. sygn. akt II SA/Wr 85/14 (dostępne CBOISA, nsa.gov.pl) wykazujące, że sąd administracyjny nie może stwierdzić nieważności uchwały podjętej przed wejściem w życie ww. art. 46 oraz przedstawiające interpretacje tego przepisu związku z art. 75 u.w.r.u.s.t.

Kierując się przepisami obowiązującymi w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały, Sąd uwzględnił, że z mocy art. 3 ust. 1 przywołanej wcześniej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminie przysługuje władztwo planistyczne. Do zadań własnych gminy należy prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych). Bezsprzecznie również gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność, a jej samodzielność podlega ochronie sądowej. Jednakże samodzielność gminy w zakresie wykonywania przekazanych jej zadań publicznych może być realizowana tylko w granicach dozwolonych prawem. Wynika to wprost z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, według którego organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Inaczej mówiąc, o samodzielności gminy w wykonywaniu zadań możemy mówić tylko gdy, mieści się ona w określonych wyżej granicach konstytucyjnych. Przekroczenie tych granic stanowi istotne naruszenie prawa. Gmina jest więc uprawniona i zobowiązana do samodzielnego kształtowania sposobu zagospodarowania danego obszaru podlegającego jej władztwu, pod warunkiem, że działa w granicach i na podstawie prawa i nienadużywa przyznanego jej władztwa. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmina ma obowiązek określić m.in. przeznaczenie terenów, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przez który rozumie się takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 15 ust. 2 pkt 1, 2 i 10 w zw. z art. 2 pkt 1 powołanej ustawy). Gmina ma zatem prawo określić sposób zagospodarowania nieruchomości, położonych na terenach objętych planem.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia § 7 ust. 3 pkt 2 lit. a oraz § 14 ust. 4 tabela rubryka D pkt 10 lit. b uchwały (w skardze określone jako § 7 pkt 3 ppkt 2 lit. a oraz § 14 pkt 4 D ppkt 10 lit. b). Zgodnie bowiem z art. 15 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p., w planie określa się obowiązkowo wymagania wynikające z

kształtowania przestrzeni publicznych. Według rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. wymagania te powinny w szczególności zawierać, określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Przepis § 7 ust. 3 pkt 2 lit. a uchwały określa zasady i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy dotyczące obiektów budowlanych stanowiących granicę obszaru przestrzeni publicznej zezwalając na umieszczenie anten telekomunikacyjnych jednak nie w sposób dowolny, ale tak, by nie były widoczne z obszaru przestrzeni publicznej. Wprowadzenie takiego ograniczenia – wbrew twierdzeniom skargi – nie uniemożliwia całkowicie realizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej, tym bardziej, że nie dotyczy całego obszaru planu. Mieści się zatem w granicach władztwa planistycznego gminy określonego ww. przepisem i spełnia wymogi kształtowania ładu przestrzennego. Podobnie również zakaz z § 14 ust. 4, tabela rubryka D pkt 10 lit. b który zabrania lokalizowania od strony przestrzeni publicznych urządzeń infrastruktury technicznej oraz indywidualnych wjazdów służących obsłudze technicznej, nie odnosi się do wszystkich terenów objętych granicami przedmiotowego planu, ale jedynie tych, które wskazane zostały w § 14 ust. 4 tabela rubryka A, i to tylko od strony przestrzeni publicznych. Tym samym, nie uniemożliwia w ogóle – jak twierdzi skarżąca – realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Na podstawie analizy rysunku planu stwierdzić można, że przedmiotowe ograniczenie wiąże się obszarem stanowiącym strefę ścisłej ochrony zabytków i obszaru parku kulturowego. Nadto wprowadzone zostało dla chronienia obszarów przestrzeni publicznej. Już tylko te okoliczności wskazują, że również omawiany zakaz z § 14 mieści się w granicach władztwa planistycznego gminy, znajduje swoje uzasadnienie w potrzebie ochrony interesu publicznego i nie narusza zasady proporcjonalności, skoro ograniczenie takie wprowadzone zostało tylko na części obszaru planu. W tym względzie nie bez znaczenia jest także, że dotyczy on wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej a nie tylko urządzeń związanych z łącznością. Zdaniem Sądu, oba wskazane wyżej przepisy określają planowane zagospodarowanie terenu i nie wykraczają poza treści normatywne dające się wyprowadzić z przepisu art. 15 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p. Przyjęcie zaprezentowanej w skardze argumentacji prowadziłoby natomiast do pozbawienia lokalnego normodawcy kompetencji do ustalania jakichkolwiek wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej na terenie gminy. Określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad umieszczania w przestrzeni publicznej określonych obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, nie przekracza granic prawem określonych i nie może być odczytywane jako pozbawienie strony skarżącej prawa do lokalizowania urządzeń z zakresu łączności publicznej.

Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut naruszenia § 17 pkt 2 we fragmencie "w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach" i § 17 pkt 3 zaskarżonej uchwały. Trudno zgodzić się ze skarżącą, że § 17 pkt 2 w zakwestionowanym fragmencie, stanowi w istocie zakaz uniemożliwiający lokalizację urządzeń łączności publicznej przez uzależnienie inwestora od woli organu. Przepis ten dotyczy bowiem sieci uzbrojenia technicznego i dopuszcza odstępstwo od zasady sytuowania tych sieci w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych (wynikającej z § 17 pkt 1), przez umożliwienie, w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, usytuowania wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszych. Tym samym kwestionowana regulacja nie tylko nie ogranicza ale i stwarza większe możliwości sytuowania sieci uzbrojenia technicznego niż § 17 pkt 1 uchwały. Zdaniem Sądu, ograniczenie tej możliwości do przypadków uzależnionych do względów technicznych lub bezpieczeństwa mieści się w kompetencji organu stanowiącego gminy do określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym do określenia układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej oraz warunków powiązań układu

komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym (art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 9 lit a i b rozporządzenia) i nie przekracza granic władztwa planistycznego. Podobnie, należy odnieść się do § 17 pkt 3 uchwały, w którym dopuszczono realizację nadziemnych obiektów kubaturowych infrastruktury technicznej na obszarach (jednostkach terenowych) przeznaczonych na inne funkcje. Wprowadzenie w tym przepisie ograniczenie lokalizowania tych obiektów jako wbudowanych w granicach jednostek terenów i uzależnienie tej lokalizacji od względów technicznych, nie zmienia faktu, że przepis ten nie ogranicza i nie zakazuje, ale wręcz zwiększa możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej, również na tych terenach, które przewidziane zostały na inne funkcje.

Należało natomiast uwzględnić zarzuty skargi w odnoszące się do przepisu § 18 pkt 6 ppkt 2 zaskarżonej uchwały. Przepisem tym wprowadzono bowiem na obszarze całego planu zakaz lokalizacji urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej. W ocenie Sądu, wprowadzenie takiego zakazu na całym obszarze planu, świadczy o przekroczeniu granic władztwa planistycznego. Skład orzekający w niniejszej sprawie podziela stanowisko wyrażone przez Naczelnego Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 października 2010 r. II OSK 1549/10, że zakaz taki narusza cele określone przepisami art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne. Takim celem jest stworzenie między innymi warunków równoprawnej i skutecznej konkurencji w zakresie świadczenia usług telekomunikacyjnych. Wskazana regulacja zakazująca lokalizacji nowych urządzeń przekaźnikowych, podtrzymuje w istocie działalność na rynku starych podmiotów wykonujących zadania z telekomunikacji a zakazuje podejmowania takiej działalności innym podmiotom, co nie realizuje wskazanego celu.

Przedmiotowy przepis nie jest także zgodny z ustaleniami wynikającymi ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta J.G. (uchwała Rady Miejskiej J.G. z dnia 22 maja 2001 Nr [...]). W akcie tym, w kierunkach rozwoju telekomunikacji, zapisano bowiem wprost konieczność zapewnienia innych usług telekomunikacyjnych (niż telefonizacja) o wysokim standardzie (w zakresie systemów przewodowych jak i bezprzewodowych), zgodnie z uwarunkowaniami rynkowymi oraz sprzyjanie konkurencji na rynku usług telekomunikacyjnych. Z art. 9 ust. 1 wynika, że studium służy gminie do określania kierunków jej polityki przestrzennej. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako aktów prawa miejscowego, przy czym – co istotne - zgodnie z art. 9 ust. 4 u.p.z.p. treść studium jest wiążąca dla organów gminy na dalszym etapie postępowania planistycznego, aż do momentu jego zakończenia tj. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konsekwencją powyższej zasady jest brzmienie art. 15 ust. 1 ww. ustawy, który stanowi o sporządzeniu projektu planu przez organ wykonawczy gminy "zgodnie z zapisami studium". Natomiast przepis art. 20 ust. 1 ustawy – w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia zaskarżonej uchwały - wprost zobowiązuje radę do stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium. W orzecznictwie zwraca się uwagę, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia zaskarżonej uchwały) wymagała zgodności treści studium z ustaleniami planu a nie "niesprzeczności", czy też "spójności". Oznacza to, że organy gminy przy tworzeniu i uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związane są ustaleniami studium. Uchwałą w sprawie studium, rada niewątpliwie dokonuje swego samoograniczenia w zakresie uchwalanych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium, określając politykę przestrzenną gminy, jest bardziej ogólnym i bardziej elastycznym aktem od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niemniej zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego a ustalenia planu miejscowego są bezsprzecznie konsekwencją zapisów studium (tak NSA w wyroku z dnia 9 kwietnia 2008 r., II OSK 34/08, CBOS nsa.gov.pl). Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że zakaz zawarty w § 18 pkt 6 ppkt 2 nie może być uznany za zgodny z określonymi w studium kierunkami rozwoju systemów telekomunikacji.

Tym samym należy przyjąć, że został on wprowadzony do planu również z naruszeniem art. 20 ust. 1 i art. 9 ust. 4 u.p.z.p.

Za niezgodne z prawem należy również uznać przepisy § 18 pkt 6 ppkt 1 we fragmencie "na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej" oraz § 17 pkt 1 we fragmencie "za zgodą zarządcy terenu". Powyższe zapisy wprowadzone zostały z przekroczeniem kompetencji Rady do określenia w planie miejscowym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wynikającej z art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 9 rozporządzenia. Z przywołanych przepisów nie da się bowiem wyprowadzić dla prawodawcy gminnego, upoważnienia dla umieszczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego regulacji dotyczącej uzyskania zgody od zarządcy terenu na sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg i ciągów publicznych oraz do nakładania obowiązku uzgodnienia z operatorami sieci telekomunikacyjnej rozbudowy lub lokalizowanie nowej sieci. Przywołane wyżej przepisy, nie zawierają upoważnienia dla organu gminy do uregulowania zadań lub kompetencji zarządcy terenu (będzie to również zarządca drogi) lub też operatorów sieci telekomunikacyjnych. Unormowania tego rodzaju zawarte są w ustawach lub wynikają z umów. Natomiast wskazane wyżej regulacje art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. nakazują radzie przyjęcie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a w pojęciu tym nie mieści się kwestia tego, w jaki sposób adresaci planu mają się porozumiewać z zarządcami i operatorami.

Podjmując uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska w J.G. zobligowana była działać w granicach upoważnienia ustawowego i w zakresie przyznanych jej ustawowo kompetencji wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Akty prawa miejscowego jakimi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są bowiem aktami o charakterze podustawowym, i uchwalane są na podstawie upoważnień ustawowych. Nie mogą zatem wykraczać poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. Powyższe uwagi wywieść można wprost z zapisów Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a konkretnie z jej art. 94. Zgodnie z tym przepisem organy samorządu terytorialnego wydają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Konstytucyjna zasada praworządności wyrażona w art. 7 ustawy zasadniczej w związku z art. 94, wymaga aby materia regulowana danym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia. Natomiast każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego. Zgodnie z art. 94 Konstytucji RP, regulacje zawarte w akcie prawa miejscowego mają na celu jedynie "uzupełnienie" powszechnie obowiązujących przepisów rangi ustawowej kształtujących prawa i obowiązku, natomiast nie są wydawane w celu wykonania ustawy, tak jak rozporządzenia w rozumieniu art. 92 Konstytucji (tak NSA w wyroku z dnia 9 lutego 2011 r. II OSK 2385/10, CBOSA nsa.gov.pl).

Dokonując kontroli legalności zaskarżonej uchwały, Sąd kierował się dyspozycją przepisu art. 28 ust. 1 u.p.z.p, który przewiduje, że naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Przeprowadzona kontrola przedmiotowego aktu, potwierdziła, że przepisy określone w pkt III sentencji wyroku podjęte zostały na naruszenie zasad sporządzania planu powodujących konieczność ich wyeliminowania z obrotu prawnego w drodze stwierdzenia nieważności. Tym samym zarzuty skargi odnoszące się do tych przepisów okazały się zasadne. W pozostałym zakresie Sąd nie

podzielił zarzutów skargi i stąd zgodnie z treścią art. 151 u.p.ps.a. skargę w tym względzie oddalił (pkt IV wyroku). O kosztach orzeciono zgodnie z art. 200 u.p.p.s.a (pkt V) wyroku.

H.B.30.09.2014 r.

II SA/Wr 609/10 - Wyrok

Data orzeczenia	2010-12-22
Data wpływu	2010-10-18
Sąd	Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
Sędziowie	Zygmunt Wiśniewski /przewodniczący/
Symbol z opisem	6150 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 6401 Skargi organów nadzorczych na uchwały rady gminy w przedmiocie ... (art. 93 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym)
Hasła tematyczne	Planowanie przestrzenne
Sygn. powiązane	II OSK 666/11
Skarżony organ	Inne
Treść wyniku	*Stwierdzono nieważność aktu prawa miejscowego w części
Powołane przepisy	Dz.U. 2003 nr 80 poz 717; art. 15 ust. 1, ust. 3 pkt 4, art. 10 ust. 2 pkt 8, art. 17 pkt 4, art. 20 ust. 1; Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w składzie następującym: Przewodniczący Sędzia NSA Halina Kremis (spr.) Sędzia NSA Zygmunt Wiśniewski Sędzia WSA Anna Siedlecka Protokolant Patrycja Kikosicka-Jędrzejczak po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 3 grudnia 2010 r. sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego na uchwałę Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 17 kwietnia 2007 r. nr 45/IX/2007 w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdza nieważność § 4 ust. 1 p.6 lit. b zaskarżonej uchwały oraz § 14 ust. 7, a także załącznika graficznego do uchwały w zakresie obszaru oznaczonego symbolem 54.UC+KP/MW

Uzasadnienie

Rada Miejska Jeleniej Góry w dniu 17 kwietnia 2007 r. podjęła uchwałę nr 45/IX/2007 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia część zachodnia w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra zawartymi w uchwale Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 maja 2001 r., nr 482/XXXVII/2001.

Skargę na tę uchwałę złożył w trybie nadzoru Wojewoda Dolnośląski. Wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały w całości Zarzucił podjęcie aktu z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 1, art. 17 pkt 4, art. 20 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). wobec naruszenia zasady zgodności postanowień MPZP z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra. W planie przewidziano (między innymi) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000m² (§ 4 ust. Lit. 6b). W planie miejscowym wyznaczono teren oznaczony symbolem 54.UC=KP/MW, dla którego jako przeznaczenie podstawowe ustalono "tereny na których zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią wspólną innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, oświaty zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego, gastronomii oraz turystyki i hotelarstwa lub innych, służących obsłudze ludności", zaś zgodnie z wprowadzonym na legendzie załącznika graficznego symbolem "UC" – określa tereny usług handlu o pow. sprzedaży przekraczającej 2000m².

Organ Nadzoru wskazał, że organ uchwałodawczy gminy winien w pierwszej kolejności wyznaczyć obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej, stosownie do ustawy obowiązującej w dacie sporządzania planu. Zdaniem Wojewody uchwała o planie jest niezgodny ze studium także i z tej przyczyny, że dla terenów oznaczonych MUC "tereny śródmiejskie (centrum) w Jeleniej Górze i Cieplicach, które powinny być sukcesywnie przekształcane w kierunku stworzenia obszaru o charakterze prestiżowym i wysokich walorach estetycznych. W ocenie organu nadzoru przewidziane w planie obiekty o pow. pow. 2000 m² nie są obiektami usług nieuciążliwych. Tym samym wprowadzenie ich do planu jest niezgodne ze studium, które przewiduje jedynie usługi nieuciążliwe.

W doręczonej Sądowi odpowiedzi na skargę organ strona przeciwna wniosła o oddalenie skargi i podniosła, że miasto Jelenia Góra dysponowało – uchwalonym w 2001 r. – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zachowało moc obowiązującą na podstawie art. 87 ust. 1 u.p.z.p. Obszar oznaczony w uchwale o planie symbolem 54.UC=KP/MW przewidziano w studium na cele usługowo-handlowe, a to oznacza, iż przeznaczenie ze studium jest niesprzeczne z ustaleniami planu. Konieczność zmiany studium jest uzasadnienie tylko wówczas, gdy dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w tym studium pozostaje w oczywistej sprzeczności z przewidywanymi ustaleniami planu, gdyż do takich przypadków odnosi się art. 33 u.p.z.p.

Na rozprawie pełnomocnik Wojewody zmodyfikował skargę wnosząc (z uwagi na okres, który upłynął od jego uchwalenia) o stwierdzenie nieważności uchwały w zakresie § 4 ust. 1 pkt 6 lit. b, § 11 ust. 2 wiersz 34 zawartej w nim tabeli, § 11 ust. 7 niniejszej uchwały, a także załącznika graficznego w zakresie obszaru oznaczonego symbolem 54.UC+KP/NW pozostawiając pod rozwagę Sądu ewentualne stwierdzenie nieważności całej uchwały.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Oceniając zaskarżoną uchwałę według kryterium zgodności z prawem (art. 1 § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych, Dz. U. Nr 153, poz. 1269 ze zm., w zw. z art. 3 § 2 pkt 5 i art. 147 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przez sądami administracyjnymi, Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm., zwanej dalej w skrócie "u.p.p.s.a."), sąd administracyjny bada, czy przy wydaniu aktu z zakresu administracji publicznej organy zachowały reguły proceduralne i czy niewadliwie zastosowały normy prawa materialnego odnoszące się do konkretnej sprawy. Sąd orzeka w granicach danej sprawy, nie jest jednak związany zarzutami i wnioskami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 134 § 1 u.p.p.s.a.).

Rozstrzygnięcie zaistniałego w sprawie sporu sprowadza się w istocie do odpowiedzi na pytanie: Czy podjęcie przez Radę Miejską Jeleniej Góry w dniu 17 kwietnia 2007 r. uchwały nr 45/IX/2007 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia – część zachodnia w Jeleniej Górze, z powołaniem się na zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra zawartymi w uchwale Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 maja 2001 r., nr 482/XXXVII/2001, nie naruszyło ustawowych reguł uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?

Organ nadzoru ustalił bowiem, że w przyjętym planie przewidziano lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000 m², co znalazło odzwierciedlenie w § 4 ust. 1 pkt 6 lit. b) uchwały. W tymże planie wyznaczono teren oznaczony symbolem 54.UC+KP/MW, dla którego – jako przeznaczenie podstawowe – określono: "tereny, na

których zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, oświaty, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego oraz turystyki i hotelarstwa lub innych służących obsłudze ludności". W legendzie załącznika graficznego do uchwały z dnia 17 kwietnia 2007 r. – określając przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UC – postanowiono: "tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000 m²". Tymczasem w przyjętym uchwałą Rady Miejskiej z dnia 22 maja 2001 r., nr 482/XXVII/2001, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry, obszar, na którym znajduje się teren oznaczony w planie miejscowym symbolem 54.UC+KP/MW, jest opatrzony symbolem MUC, co oznacza "tereny śródmiejskie (centrum) w Jeleniej Górze i Cieplicach, które powinny być sukcesywnie przekształcane w kierunku stworzenia obszaru miejskiego o charakterze prestiżowym i wysokich walorach estetycznych". Gdy zaś chodzi o zasady zagospodarowania, to: "a) preferuje się różne, nieuciążliwe usługi – głównie o charakterze cenotwórczym (handel, gastronomia, banki i hotele itp.) – oraz placówki administracji państwowej i samorządowej; w Cieplicach przede wszystkim związane z funkcjami uzdrowiskowymi; b) towarzyszącą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa z preferencją dla zabudowy zwartej o charakterze obrzeżnym; c) dopuszcza się obiekty dworców i przystanków komunikacji zbiorowej; d) na ulicach lokalnych, rozdzielających jednostki sfery centralnej, oraz na ulicach dojazdowych w obrębie tych jednostek należy wprowadzić zasady ruchu uspokojonego (samochodowego) oraz rozwiązania sprzyjające pieszym i rowerzystom; e) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i sieci towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji) oraz tereny zieleni urządzonej zgodnie z wymaganiami konserwatorskimi; f) nowa i modernizowana zabudowa powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, nawiązującymi do otaczającej zabudowy historycznej; obiekty (budynki) administracji publicznej powinny mieć prestiżowy charakter; g) preferuje się zabudowę od 3 do 7 kondygnacji (w Cieplicach do 5 kondygnacji) pod warunkiem spełnienia przez nią wymagań konserwatorskich".

Z zestawienia przywołanych uregulowań organ nadzoru wyprowadził wniosek, według którego wprowadzenie w planie miejscowym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² powinno znajdować swoje uzasadnienie w uprzednim wyznaczeniu obszarów ich rozmieszczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na co wskazuje art. 15 ust. 3 pkt 4 u.p.z.p., odsyłający wprost do art. 10 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p., który nakazuje wyznaczenie takich obszarów w studium. Jeżeli więc w studium nie określono takich obszarów, to nie można było przewidzieć w planie miejscowym budowy wymienionych wcześniej obiektów handlowych. Wobec dostrzeżonego braku, organ nadzoru uznał, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezgodnego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy narusza zasady sporządzania planu określone w art. 15 ust. 1, art. 17 pkt 4 i art. 20 ust. 1 u.p.z.p., co powinno prowadzić do nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 28 u.p.z.p.).

W ocenie organu uchwałodawczego, miasto Jelenia Góra dysponowało – uchwalonym w dniu 22 maja 2001 r. – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zachowało moc obowiązującą na podstawie art. 87 ust. 1 u.p.z.p. Obszar oznaczony w planie symbolem 54.UC+KP/MW został przewidziany w studium m.in. na cele handlu i usług, co oznacza, że przeznaczenie określone w studium nie jest sprzeczne z ustaleniami planu. Konieczność zmiany studium ma bowiem uzasadnienie tylko wówczas, gdy dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium pozostaje w oczywistej sprzeczności z przewidywanymi ustaleniami planu (np. gdyby na terenie przewidzianym w studium dla budownictwa mieszkaniowego zamierzano w planie lokować wielkopowierzchniowy obiekt handlowy), gdyż do takich przypadków odnosi się art. 33 u.p.z.p.

Uwzględniając stan prawny obowiązujący w dniu podjęcia zaskarżonej uchwały (17 kwietnia 2007 r.), nie można podzielić stanowiska organu uchwałodawczego o zgodności tego aktu z regułami uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie relacji między studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a treścią planu. Z tego też powodu należy przede wszystkim zwrócić uwagę na unormowania określające stosunek studium do planu oraz konsekwencje prawne wynikające z rozbieżności między tymi aktami.

Wykonując zadanie własne gminy, jakim jest kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie podstawowej jednostki samorządu terytorialnego (art. 3 ust. 1 u.p.z.p.), organ stanowiący gminy (art. 15 ust. 1 u.s.g.) uchwała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 3 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 1 u.p.z.p.) oraz miejscowy plan zagospodarowania terenu (art. 3 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 1 u.p.z.p.), przy czym uchwalenie planu miejscowego następuje po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Ten ostatni warunek ustawowy jest konsekwencją unormowań o związaniu ustaleniami studium organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.). Już bowiem na etapie sporządzania projektu planu miejscowego wymaga się jego zgodności "z zapisami studium" (art. 15 ust. 1 u.p.z.p.). Po podjęciu zaś przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego – wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 17 pkt 4 u.p.z.p.). Tak więc postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy mają dla organów wykonawczych gminy charakter wiążący przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla organów stanowiących zaś przy uchwalaniu tychże planów (zob. wyrok NSA z dnia 30 października 2008 r., II OSK1294/07, LEX nr 516797).

Komentując związaną z ustaleniami studium organów gminy, w szczególności zaś rady gminy, podkreśla się, że rada gminy – wyposażona w kompetencje zarówno do uchwalania studium, jak i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – przy podejmowaniu uchwały w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dokonuje swoistego samoograniczenia w sferze uchwalanych na podstawie tego aktu planów. Samoograniczenie to może być modyfikowane przez radę gminy wskutek zamiany studium w celu realizacji przedsięwzięć nieprzewidzianych w dotychczasowej wersji tego aktu. Jeżeli więc organy gminy uznają za niezbędne zagospodarowanie terenu w sposób odmienny od postanowień studium, zmiana planu w tym zakresie może nastąpić jedynie po uprzedniej nowelizacji studium. Przyjęcie w planie ustaleń niezgodnych z treścią studium stanowi naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzące do nieważności tego aktu (art. 28 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 1 u.p.z.p.; zob. T. Bąkowski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Zakamycze 2004, akapit 7 komentarza do art. 9 oraz akapit 2 komentarza do art. 15 tej ustawy; także wyrok NSA z dnia 9 kwietnia 2008 r., II OSK 34/08, LEX nr 565688).

Uwzględniając przywołane unormowania, należy zauważyć, że w rozpoznawanej sprawie doszło do przyjęcia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego postanowień sprzecznych z treścią studium. W uchwalonym planie przewidziano lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000 m², co znalazło odzwierciedlenie w § 4 ust. 1 pkt 6 lit. b) uchwały. W tymże planie wskazano teren oznaczony symbolem 54.UC+KP/MW, dla którego – jako przeznaczenie podstawowe – ustalono: "tereny, na których zlokalizowano obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, oświaty, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego oraz turystyki i hotelarstwa lub innych służących obsłudze ludności". W legendzie załącznika graficznego do uchwały z dnia 17 kwietnia 2007 r. –

określając przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UC – postanowiono: "tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000 m²". Tymczasem – jak zauważył organ nadzoru – w przyjętym uchwałą Rady Miejskiej z dnia 22 maja 2001 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry tereny, określone w planie jako 54.UC+KP/MW, figurują pod symbolem MUC, co oznacza "tereny śródmiejskie (centrum) w Jeleniej Górze i Cieplicach, które powinny być sukcesywnie przekształcane w kierunku stworzenia obszaru miejskiego o charakterze prestiżowym i wysokich walorach estetycznych". Gdy zaś chodzi o zasady zagospodarowania, to: "a) preferuje się różne, nieuciążliwe usługi – głównie o charakterze cenotwórczym (handel, gastronomia, banki i hotele itp.) – oraz placówki administracji państwowej i samorządowej; w Cieplicach przede wszystkim związane z funkcjami uzdrowiskowymi; b) towarzyszącą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa z preferencją dla zabudowy zwartej o charakterze obrzeżnym; c) dopuszcza się obiekty dworców i przystanków komunikacji zbiorowej; d) na ulicach lokalnych, rozdzielających jednostki sfery centralnej, oraz na ulicach dojazdowych w obrębie tych jednostek należy wprowadzić zasady ruchu uspokojonego (samochodowego) oraz rozwiązania sprzyjające pieszym i rowerzystom; e) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i sieci towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji) oraz tereny zieleni urządzonej zgodnie z wymaganiami konserwatorskimi; f) nowa i modernizowana zabudowa powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, nawiązującymi do otaczającej zabudowy historycznej; obiekty (budynki) administracji publicznej powinny mieć prestiżowy charakter; g) preferuje się zabudowę od 3 do 7 kondygnacji (w Cieplicach do 5 kondygnacji) pod warunkiem spełnienia przez nią wymagań konserwatorskich".

Zestawienie ukazanych unormowań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z postanowieniami studium prowadzi do istotnej dysharmonii między tymi aktami. Ujęcie w planie terenów 54.UC+KP/MW nie tylko nie pokrywa się z symbolem MUC zastosowanym w studium, ale – co najważniejsze – objęte planem "tereny wyznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²" nie mają właściwego odzwierciedlenia w studium. Nie sposób bowiem tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych przyporządkować preferowanym w studium "nieuciążliwym usługom" (co podkreślił w skardze także organ nadzoru), ani też uznać je za "obiekty dworców i przystanków komunikacji zbiorowej". W rozpoznawanej sprawie przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania nie zachowano zatem wymagań przewidzianych w art. 15 ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 10 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. (w wersji obowiązującej w dniu podjęcia zaskarżonej uchwały). Jeżeli bowiem Rada Miejska Jeleniej Góry uznała za potrzebne określenie w miejscowym planie "granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8" u.p.z.p., to – stosownie do dyspozycji ostatniego przepisu i z uwzględnieniem zasady związania postanowieniami studium organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.) – należało najpierw w studium określić "obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej".

Taka ocena unormowań mających zastosowanie w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy znajduje także wsparcie w judykaturze i piśmiennictwie. Jeżeli bowiem "podstawową wytyczną określającą ustalenia przeznaczenia terenu objętego granicami planu jest studium gminne", to "każde planowane przedsięwzięcie wykraczające poza jego merytoryczne założenia winno być poprzedzone nowelizacją uchwały w sprawie studium". To zaś oznacza, że "przyjęcie ustaleń niezgodnych z treścią studium powinno być uznane za działania naruszające zasady sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i powodować jego nieważność (zob. art. 28 ust. 1 u.p.z.p.)" (tak T. Bąkowski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Zakamycze 2004, akapit 2 komentarza do art.

15 tej ustawy). Dlatego też "zmiany w planie miejscowym przeznaczenia terenów nie przewidzianych w studium [...] gmina może dokonać po uprzedniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – z zachowaniem trybu, w jakim studium jest uchwalane" (tak NSA w wyroku z dnia 9 kwietnia 2008 r., II OSK 34/08, LEX nr 565688). Z tych względów późniejsza zmiana studium (uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 września 2010 r., nr 625/LXXII/2010) nie mogła sanować wadliwości wcześniej uchwalonego planu. W konsekwencji wniosek organu uchwałodawczego o umorzenie postępowania sądowego nie mógł być uwzględniony przez Sąd.

Skoro wszczęte skargą organu nadzoru postępowanie sądowe pozwoliło stwierdzić uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z naruszeniem zasad sporządzania takich aktów (tj. art. 15 ust. 1 w zw. z ust. 3 pkt 4 i art. 10 ust. 2 pkt 8, art. 17 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 u.p.z.p.), przeto – stosownie do dyspozycji art. 28 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 147 § 1 u.p.s.a. – należało orzec jak w sentencji wyroku.

Wobec zmodyfikowanego na rozprawie w dniu 10 grudnia 2010 r. stanowiska organu nadzoru oraz uznania przez Sąd, że bez niezgodnych z prawem unormowań miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może funkcjonować w obrocie prawnym, celowe było stwierdzenie nieważności jedynie uregulowań szczegółowo wymienionych w sentencji wyroku.