

Uchwała Nr

Rady Miasta Mława

z dnia ...

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smolarnia”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn.zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 pkt 1, 3 i 4 oraz ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn.zm.) oraz uchwały Nr XXV/365/2021 z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smolarnia” Rada Miasta Mława stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława, uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Smolarnia” dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy w rejonie ulic: Smolarnia, Warszawskiej, Zabrody i rzeki Seracz, zwany w dalszej części uchwały „planem”. Plan obejmuje obszar, którego granice przedstawia rysunek planu.
2. Plan składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
 - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta Mława oraz zasadach ich finansowania;
 - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 14) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 15) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) strefa ograniczeń lokalizowania zabudowy wzdłuż rowów;
 - 6) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
 - 2) granicy układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego;
 - 3) zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego;
 - 4) granicy otoczenia zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków województwa mazowieckiego;
 - 5) zabytku nieruchomego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 6) obszaru stanowiska archeologicznego;
 - 7) strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasu.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na rysunku planu granicę obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 4) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć budynki zrealizowane oraz te, dla których wydano ostateczne prawomocne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych; dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) na odległość nie większą niż 1,2 m elementów nadwieszonych takich jak balkony, loggie, wykusze;

- b) na odległość nie większą niż 2,0 m elementów wejść do budynków takich jak schody, podesty, daszki, pochylnie;
- c) budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- d) części budynków znajdujących się w całości pod powierzchnią terenu;
- 7) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 8) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się przeważającym sposobem zagospodarowania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające dopuszczone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 13) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 14) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współzycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowane w ramach zadań własnych przez jednostki sektora finansów publicznych, jak również równoważne z nimi usługi realizowane przez inwestorów prywatnych, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 16) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: handlu, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia oraz usług bytowych takich jak krawiec, fryzjer, salon kosmetyczny, pralnia, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów;
- 17) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych, należy przez to rozumieć wysokość obiektu mierzoną od średniego poziomu terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu w obrysie obiektu – do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 18) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty; budynki te powinny pełnić funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowią samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 19) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleni o wysokości docelowej przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **UPE** – teren zabudowy usług publicznych z zakresu edukacji;
- 2) **Uh** – teren zabudowy usług handlu;
- 3) **MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

- 4) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **MNw** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 6) **MNwbs** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 7) **TE** – teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 8) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 9) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 10) **ZL** – teren lasu;
- 11) **WP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 12) **WR** – teren rowu;
- 13) **KP** - teren parkingu naziemnego;
- 14) **KD(G)** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 15) **KD(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 16) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 17) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 18) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 19) **KDj** – teren ciągu pieszo – jezdni;
- 20) **KDp** – teren ciągu pieszego.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MNwbs** lokalizację budynków na granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1MNw**, **7MNw** oraz dla terenu oznaczonego symbolem **10MNw** wyłącznie w zakresie działek dostępnych z drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KD(L)** lokalizację zabudowy gospodarczo - garażowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 4) zakazuje się na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MWU** i **MW** lokalizacji budynków przeznaczenia podstawowego w odległości 3 m lub mniejszej od granicy działki;
- 5) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
- 6) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych; dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
- 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy; zakazuje się wydłużania połączenia dachu ponad wysokość kalenicy.

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
- 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§6.

1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Subniecka Warszawska Nr 215. Ustala się ochronę zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - b) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - g) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłącznie w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
 - h) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
 - 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UPe** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MWU** i **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MNw**, **MNwbs** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
3. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.
4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§7.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) zachowanie zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego – nr wpisu A-1111, oznaczonego na rysunku planu, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) zachowanie i ochronę dawnego spichlerza wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego - nr wpisu A-86, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

- 3) zachowanie i ochronę obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego granice określono na rysunku planu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne: nr obszaru – 38-60, nr stanowiska archeologicznego na obszarze: 21;
- 4) zachowanie i ochronę zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - budynku mieszkalnego, datowanego na 1920 r., adres: Smolarnia 5;
 - budynku mieszkalnego, datowanego na 1920 r., adres: Smolarnia 7;
2. Ustala się ochronę obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. W odniesieniu do zabytkowego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 ochronie podlega historyczny układ przestrzenny zabudowy i ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) należy zachować układ komunikacyjny, osie widokowe;
 - 2) zabudowę należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz z zachowaniem wysokości zabudowy i geometrii dachu określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 3) nowa zabudowa formą, gabarytami powinna nawiązywać do historycznego charakteru zabudowy sąsiedniej.
4. W odniesieniu do obiektu ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;
 - b) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);
 - c) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, historyczne wykończenie wewnątrz, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych;
 - d) zabudowę w otoczeniu zabytku podlegającym ochronie należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.
5. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
6. W obrębie zabytków nieruchomych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 nakazuje się ochronę struktury architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, zabytkowego układu i wyglądu stolarki okiennej i drzwiowej, ukształtowania dachu.
7. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§8.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych z zachowaniem wskaźników i parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych planu.
3. Dopuszcza się remont i odbudowę słupów linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia o wysokości do 23,0 m.

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

§9.

1. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 1 oraz w §7 ust. 1.
2. W granicach planu nie wyznacza się:
 - 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
 - 2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
 - 3) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
§10.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. W przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ZL, ZI, WP, WR, TE**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 18 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją + 10°.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
§11.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie cmentarza zlokalizowanego poza granicą planu od strony wschodniej;
- 2) w granicach strefy ochronnej wokół sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się:
 - a) zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zagospodarowanie terenu oraz rozmieszczenie zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz realizacji hałd i nasypów;
- 3) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 4) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy wzdłuż rowów, w której ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, przepustów; w strefie dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów realizowanych w kierunku poprzecznym do terenów elementarnych oznaczonych symbolem **WR**.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
§12.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny planu dzieli się na nadrzędny, podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z systemem komunikacyjnym miasta;

- 3) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu tworzy droga wojewódzka nr 544 oznaczona na rysunku planu symbolem cyfrowo – literowym **1KD(G)** oraz droga gminna oznaczona w planie symbolem cyfrowo – literowym **1KD(Z)**;
- 4) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami **KD(L)** oraz **KD(D)**;
- 5) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW** oraz ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem **KDj** i ciąg pieszy oznaczony symbolem **KDp**;
- 6) w granicach terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych; dla nowych dróg wewnętrznych, wydzielanych w poszczególnych terenach, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego wynoszącą 6 m;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych należy realizować bezpośrednio z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych wymienionych w pkt 3, 4, 5 i 6;
- 8) wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania ustalone zostały w ustaleniach szczegółowych planu;
- 9) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej **§13.**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i powiązane są z miejskim systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KP, KD(G), KD(Z), KD(L), KD(D), KDW, KDj, KDp** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **UPe, Uh, MWU, MW, MNw, MNwbs** pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej i ich stref ochronnych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **TE**;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz stref ochronnych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WP, WR, ZI i ZP** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **UPe, Uh, MWU, MW, MNw, MNwbs, ZP, KP, KD(G), KD(Z), KD(L), KD(D), KDW, KDj, KDp**;
 - 6) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 7) sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne z wyjątkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 8, pkt 9;
 - 8) dopuszcza się realizację następujących naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, dla których na rysunku planu oznaczono strefy ochronne;
 - b) latarni ulicznych;
 - c) urządzeń infrastruktury drogowej i związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego;
 - 9) w granicach terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej powiązanych z zabudową, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne, przy czym obiekty będące budynkami lub inne naziemne kubaturowe obiekty mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;

- 2) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej; po podłączeniu zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej nakazuje się likwidację ujęcia własnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
 - 4) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej:
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 90 mm;
 - b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci na zasadach określonych w §13 ust. 1 pkt 2;
 - 7) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych w celach przeciwpożarowych.
3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) dla kanalizacji grawitacyjnej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 200$ mm;
 - b) dla kanalizacji ciśnieniowej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 60$ mm;
 - 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci na zasadach określonych w §13 ust. 1 pkt 2.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
 - a) do gruntu w granicach własnej działki budowlanej,
 - b) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 2) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu drogi, działki lub obiektu budowlanego do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz prawem do rozbudowy sieci na zasadach określonych w §13 ust. 1 pkt 2;
 - 4) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się zbieranie wód opadowych i roztopowych w celach retencyjnych i przeciwpożarowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) adaptuje się zgodnie z rysunkiem planu istniejący przebieg napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV z prawem do jej remontu i odbudowy;
 - 2) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
 - 3) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz w §13 ust. 1 pkt 2;

- 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **UPe, Uh, MWU, MW, MNw, MNwbs** dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych wyłącznie na dachach budynków z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) zakazuje się realizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych;
 - 7) ustala się skablowanie linii elektroenergetycznych z wyjątkiem sieci, o której mowa w punkcie 1;
 - 8) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznej o której mowa w pkt 1.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z sieci centralnego ogrzewania zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną oraz urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 5 i 6;
 - 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia położonego poza obszarem planu:
 - a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 32 mm;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci gazowej z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci na zasadach określonych w §13 ust. 1 pkt 2.
9. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi;
 - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **MWU, Uh** nakazuje się lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów wyłącznie w budynkach przeznaczenia podstawowego na poziomie parteru;
 - 3) dla terenów o których mowa w pkt 2 zakazuje się lokalizowania miejsc gromadzenia odpadów w budynkach zabudowy gospodarczo garażowej lub wiatach i altanach śmietnikowych.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§14.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MWU, MW, Uh**: 2000 m²;
 - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNw**: 800 m²;
 - 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNwbs**: 400 m²;
 - 4) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-3 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
3. Przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu pośredniego poprzez drogi wewnętrzne.

Ustalenia dotyczące granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§15.

Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KD(G)** związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymywania dróg publicznych oraz wykonywania robót budowlanych tych dróg;
- 2) **1UPe** związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymywania pomieszczeń dla szkół publicznych;
- 3) **1WP, 2WP, 3WP** związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie regulacji i utrzymywania wód będących własnością Skarbu Państwa.

Ustalenia dotyczące granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§16.

Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie urządzania publicznie dostępnych parków;
- 2) **1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR** związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie regulacji i utrzymania urządzeń melioracji wodnych;
- 3) **1TE, 2TE** związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymywania przewodów i urządzeń służących przesyłaniu energii elektrycznej oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 4) **1KD(Z), 1KD(L), 2KD(L), 1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 1KP, 1KDj, 1KDP** związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymywania dróg publicznych oraz wykonywania robót budowlanych tych dróg.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UPe

§17.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UPe** ustala się:

1) przeznaczenie terenu elementarnego:	a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych z zakresu edukacji; b) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:	a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację usług z zakresu edukacji i oświaty, sportu i rekreacji; b) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej; c) zabudowę usługową należy realizować jako usługi nieuciążliwe; d) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych, kortów tenisowych, stadionów sportowych itp.; e) dopuszcza się realizację zabudowy w formie grup obiektów oraz wykonywanie łączników pomiędzy budynkami; f) dopuszcza się realizację usług podstawowych wyłącznie jako wbudowanych w obiekty usług edukacji z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa usług podstawowych nie przekroczy 30% powierzchni użytkowej całego budynku; g) nakazuje się zachowanie istniejącej kapliczki przy ul. Warszawskiej (drodze 1KD(G)); h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:	dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu

elementarnego;
4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu elementarnego: a) teren elementarny oznaczony symbolem 1UPe: – zlokalizowany jest w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego; – w części zlokalizowany jest w granicach ograniczenia zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego; – w części zlokalizowany jest w obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 3; b) ustala się strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15 %; b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki; c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05; d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8;
6) wysokość zabudowy: a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne; b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna; c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie więcej niż 15 m; d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie więcej niż 6 m; e) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie więcej niż 6 m; f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) d) i e): nie więcej niż 10 m; g) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wysokości większej niż określona w lit. od c) do f);
7) usytuowanie i kolorystyka obiektów budowlanych, geometria i pokrycie dachów: a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki; b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: – symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci do 45°; – dopuszcza się realizację dachów jednospadowych; – dopuszcza się realizację dachów płaskich; c) obowiązująca kolorystyka nowych budynków: – dachy w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub szarości; – elewacje budynków w kolorach pastelowych, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, drewna i kamienia;
8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13; b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
9) zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według §12; b) obsługa komunikacyjna z dróg sąsiadujących z terenem; c) minimalna liczba miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 salę lekcyjną i minimum 3,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym;
10) stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym Uh

§18.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1Uh ustala się:

1) przeznaczenie terenu elementarnego:	a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług handlu;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:	<ul style="list-style-type: none"> a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację usług z zakresu handlu; b) dopuszcza się realizację zabudowy w formie grup obiektów oraz wykonywanie łączników pomiędzy budynkami; c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:	dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:	<ul style="list-style-type: none"> a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20 %; b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki; c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05; d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2; e) powierzchnia sprzedaży - do 2000 m²;
5) wysokość zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne; b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie więcej niż 11 m; c) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie więcej niż 8 m; d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b) i c): nie więcej niż 10 m;
6) usytuowanie i kolorystyka obiektów budowlanych, geometria i pokrycie dachów:	<ul style="list-style-type: none"> a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki; b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: <ul style="list-style-type: none"> – symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci do 45°; – dopuszcza się realizację dachów jednospadowych; – dopuszcza się realizację dachów płaskich; c) obowiązująca kolorystyka nowych budynków: <ul style="list-style-type: none"> – dachy w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub szarości; – elewacje budynków w kolorach pastelowych, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, drewna i kamienia; dopuszcza się wykonanie elewacji ze szkła lub płyt warstwowych;
7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	<ul style="list-style-type: none"> a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13; b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:	<ul style="list-style-type: none"> a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według §12; b) obsługa komunikacyjna z dróg sąsiadujących z terenem; c) minimalna liczba miejsc do parkowania: <ul style="list-style-type: none"> – dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym;
9) stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:	<ul style="list-style-type: none"> a) 20% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem lit. b); b) dla działek na których zlokalizowane są istniejące budynki o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym dla danego terenu - 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MWU

§19.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1MWU, 9MWU ustala się:

1) przeznaczenie terenu elementarnego:	a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, b) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:	<p>a) budynki mieszkalne wielorodzinne należy realizować w formie wolnostojącej lub zgrupowanej;</p> <p>b) dopuszcza się realizację samodzielnych budynków usługowych;</p> <p>c) usługi realizować wyłącznie jako usługi podstawowe;</p> <p>d) dopuszcza się realizację usług podstawowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w kondygnacjach nie wyższych niż parterowe z wyjątkiem lit. e);</p> <p>e) dopuszcza się realizację usług podstawowych takich jak: kancelaria prawnicza, gabinet lekarski, pracownia projektowa lokalizowanych w lokalach mieszkalnych na wszystkich kondygnacjach pod warunkiem zachowania charakteru mieszkalnego tych lokali;</p> <p>f) maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym: 200 m²,</p> <p>g) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 1MNU co najmniej 30% powierzchni użytkowej parteru każdego z budynków mieszkalnych wielorodzinnych musi być przeznaczone pod lokale usługowe;</p> <p>h) dopuszcza się odstępstwo od zasady wynikającej z lit. g) o ile zachowany zostanie minimalny udział powierzchni funkcji usługowej w całym kompleksie budynków realizowanym przez jeden podmiot lub objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę;</p> <p>i) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo - garażowej;</p> <p>j) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 50 m² na każdy budynek mieszkalny;</p> <p>k) nakazuje się zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w poziomie terenu;</p> <p>l) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;</p>
3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:	<p>a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%; dopuszcza się zachowanie niższego wskaźnika dla działek już intensywniej zabudowanych, bez dalszego zmniejszania tego wskaźnika;</p> <p>b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;</p> <p>c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1;</p> <p>d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8;</p>
4) wysokość zabudowy:	<p>a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 6 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem realizacji ostatniej kondygnacji jako poddasze użytkowe;</p> <p>b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie więcej niż 16 m, z dopuszczeniem lokalnych dominant i zwyzek zabudowy do 18m o powierzchni rzutu tych zwyzek i dominant nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce budowlanej;</p> <p>c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie więcej niż 10 m;</p> <p>d) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wysokości większej niż określona w lit. b), c);</p>
5) usytuowanie i kolorystyka obiektów budowlanych, geometria i pokrycie dachów:	<p>a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;</p> <p>b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci do 45°; – dopuszcza się realizację dachów płaskich;</p>

	<p>c) obowiązująca kolorystyka nowych budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dachy w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub szarości; - elewacje budynków w kolorach pastelowych, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, drewna i kamienia;
6)	<p>zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13; b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
7)	<p>zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według §12; b) obsługa komunikacyjna z dróg sąsiadujących z terenem; c) minimalna liczba miejsc do parkowania: <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny; - dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym;
8)	<p>stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 20% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem lit. b); b) dla działek na których zlokalizowane są istniejące budynki o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym dla danego terenu - 0% wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2MWU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu elementarnego:	<ul style="list-style-type: none"> a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej; b) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się; c) przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:	<ul style="list-style-type: none"> a) budynki mieszkalne wielorodzinne należy realizować w formie wolnostojącej lub zgrupowanej; b) zakazuje się realizacji samodzielnych budynków usługowych; c) usługi należy realizować wyłącznie jako usługi podstawowe; d) dopuszcza się realizację usług podstawowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w kondygnacjach nie wyższych niż parterowe z wyjątkiem lit. e); e) dopuszcza się realizację usług podstawowych takich jak: kancelaria prawnicza, gabinet lekarski, pracownia projektowa lokalizowanych w lokalach mieszkalnych na wszystkich kondygnacjach pod warunkiem zachowania charakteru mieszkalnego tych lokali; f) maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym: 200 m², g) co najmniej 30% powierzchni użytkowej parteru każdego z budynków mieszkalnych wielorodzinnych musi być przeznaczone pod lokale usługowe; h) dopuszcza się odstępstwo od zasady wynikającej z lit. g) o ile zachowany zostanie minimalny udział powierzchni funkcji usługowej w całym kompleksie budynków realizowanym przez jeden podmiot lub objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę; i) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo - garażowej; j) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 50 m² na każdy budynek mieszkalny; k) nakazuje się zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w poziomie terenu; l) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami

ogólnymi, przepisami odrębnymi;	
3)	ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów elementarnych: a) ustala się strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy wzdłuż rowów – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi, w szczególności § 11 pkt 4;
4)	wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%; dopuszcza się zachowanie niższego wskaźnika dla działek już intensywniej zabudowanych, bez dalszego zmniejszania tego wskaźnika; b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki; c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1; d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8;
5)	wysokość zabudowy: a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 6 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem realizacji ostatniej kondygnacji jako poddasze użytkowe; b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie więcej niż 16 m, z dopuszczeniem lokalnych dominant i zwyzek zabudowy do 18 m o powierzchni rzutu tych zwyzek i dominant nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce budowlanej; c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie więcej niż 10 m; d) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wysokości większej niż określona w lit. b), c);
6)	usytuowanie i kolorystyka obiektów budowlanych, geometria i pokrycie dachów: a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki; b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci do 45°; – dopuszcza się realizację dachów płaskich; c) obowiązująca kolorystyka nowych budynków: – dachy w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub szarości; – elewacje budynków w kolorach pastelowych, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, drewna i kamienia;
7)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13; b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według §12; b) obsługa komunikacyjna z dróg sąsiadujących z terenem; c) minimalna liczba miejsc do parkowania: – dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny; – dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym;
9)	stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: a) 20% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem lit. b); b) dla działek na których zlokalizowane są istniejące budynki o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym lub dopuszczalnym dla danego terenu - 0% wzrostu wartości nieruchomości..

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **3MWU, 4MWU, 5MWU, 6MWU, 7MWU, 8MWU, 10MWU** ustala się:

1) przeznaczenie elementarnego:	terenu	a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
		b) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;

	c) przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania;
2)	<p>zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) budynki mieszkalne wielorodzinne należy realizować w formie wolnostojącej lub zgrupowanej; b) zakazuje się realizacji samodzielnych budynków usługowych; c) usługi należy realizować wyłącznie jako usługi podstawowe; d) dopuszcza się realizację usług podstawowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w kondygnacjach nie wyższych niż parterowe z wyjątkiem lit. e; e) dopuszcza się realizację usług podstawowych takich jak: kancelaria prawnicza, gabinet lekarski, pracownia projektowa lokalizowanych w lokalach mieszkalnych na wszystkich kondygnacjach pod warunkiem zachowania charakteru mieszkalnego tych lokali; f) maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym: 200 m²; g) co najmniej 30% powierzchni użytkowej parteru każdego z budynków mieszkalnych wielorodzinnych musi być przeznaczone pod lokale usługowe; h) dopuszcza się odstępstwo od zasady wynikającej z lit. g) o ile zachowany zostanie minimalny udział powierzchni funkcji usługowej w całym kompleksie budynków realizowanym przez jeden podmiot lub objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę; i) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo - garażowej; j) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 50 m² na każdy budynek mieszkalny; k) nakazuje się zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w poziomie terenu; l) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
3)	<p>ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów elementarnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) teren elementarny oznaczony symbolem 5MWU: <ul style="list-style-type: none"> – zlokalizowany jest w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; – w części zlokalizowany jest w granicach otoczenia zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 5MWU zlokalizowane są dwa zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków; c) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami 5MWU i 10MWU ustala się strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi; d) ustala się strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy wzdłuż rowów – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi, w szczególności § 11 pkt 4; e) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem 8MWU znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
4)	<p>wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%; dopuszcza się zachowanie niższego wskaźnika dla działek już intensywniej zabudowanych, bez dalszego zmniejszania tego wskaźnika; b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki; c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1; d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8;
5)	<p>wysokość zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 6 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem realizacji ostatniej kondygnacji jako poddasze użytkowe; b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie więcej niż 18 m; c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie więcej niż 10 m; d) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wysokości większej niż określona w lit. b), c);

6) usytuowanie i kolorystyka obiektów budowlanych, geometria i pokrycie dachów:
<ul style="list-style-type: none"> a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki; b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: <ul style="list-style-type: none"> – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci do 45°; – dopuszcza się realizację dachów płaskich; c) obowiązująca kolorystyka nowych budynków: <ul style="list-style-type: none"> – dachy w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub szarości; – elewacje budynków w kolorach pastelowych, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, drewna i kamienia;
7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
<ul style="list-style-type: none"> a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13; b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
<ul style="list-style-type: none"> a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według §12; b) obsługa komunikacyjna z dróg sąsiadujących z terenem; c) minimalna liczba miejsc do parkowania: <ul style="list-style-type: none"> – dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny; – dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym;
9) stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
<ul style="list-style-type: none"> a) 20% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem lit. b); b) dla działek na których zlokalizowane są istniejące budynki o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym lub dopuszczalnym dla danego terenu - 0% wzrostu wartości nieruchomości..

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MW
§20.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1MW, 2MW ustala się:

1) przeznaczenie elementarnego terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; b) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:	<ul style="list-style-type: none"> a) budynki mieszkalne wielorodzinne należy realizować w formie wolnostojącej lub zgrupowanej; b) zakazuje się realizacji samodzielnych budynków usługowych; c) usługi należy realizować wyłącznie jako usługi podstawowe; d) dopuszcza się realizację usług podstawowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w kondygnacjach nie wyższych niż parterowe z wyjątkiem lit. e); e) dopuszcza się realizację usług podstawowych takich jak: kancelaria prawnicza, gabinet lekarski, pracownia projektowa lokalizowanych w lokalach mieszkalnych na wszystkich kondygnacjach pod warunkiem zachowania charakteru mieszkalnego tych lokali; f) na terenie oznaczonym symbolem 1MW dopuszcza się zachowanie i uzupełnienie istniejącej grupy budynków garażowych; g) na terenie oznaczonym symbolem 2MW zakazuje się lokalizacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej z wyjątkiem wiat śmietnikowych; h) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 50 m² na każdy budynek mieszkalny; i) nakazuje się zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki budowlanej zielenią

<p>urządzoną w poziomie terenu;</p> <p>j) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;</p>
<p>3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów elementarnych: tereny elementarne oznaczone symbolem 1MW, 2MW zlokalizowane są w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego;</p>
<p>4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <p>a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%; dopuszcza się zachowanie niższego wskaźnika dla działek już intensywniej zabudowanych, bez dalszego zmniejszania tego wskaźnika;</p> <p>b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki;</p> <p>c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05;</p> <p>d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8;</p>
<p>5) wysokość zabudowy:</p> <p>a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych;</p> <p>b) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 15 m;</p> <p>c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c): nie więcej niż 10 m;</p> <p>d) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wysokości większej niż określona w lit. b), c);</p>
<p>6) usytuowanie i kolorystyka obiektów budowlanych, geometria i pokrycie dachów:</p> <p>a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;</p> <p>b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci do 45°; – dopuszcza się realizację dachów płaskich. <p>c) obowiązująca kolorystyka nowych budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dachy w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub szarości; – elewacje budynków w kolorach pastelowych, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, drewna i kamienia;
<p>7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</p> <p>a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13;</p> <p>b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;</p>
<p>8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według § 12;</p> <p>b) obsługa komunikacyjna z dróg z dróg sąsiadujących z terenami;</p> <p>c) minimalna liczba miejsc do parkowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny; – dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym;
<p>9) stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:</p> <p>a) 0% wzrostu wartości nieruchomości.</p>

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNw

§21

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1MNw, 2MNw, 3MNw, 4MNw, 5MNw, 6MNw, 7MNw, 8MNw, 9MNw, 10MNw ustala się:

1) przeznaczenie elementarnego:	terenu	a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
---------------------------------	--------	--

	b) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe;
2)	<p>zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące; b) dopuszcza się realizację usług podstawowych wyłącznie w bryłach budynków mieszkalnych jednorodzinnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego; c) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 m²; d) zakazuje się budowy i rozbudowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników; e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
3)	<p>szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m²; b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 60 m²; c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;
4)	<p>ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów elementarnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) tereny elementarne oznaczone symbolem 1MNw, 2MNw, 3MNw, 4MNw, 5MNw, 6MNw zlokalizowane są w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 5MNw zlokalizowany jest zabytek nieruchomy wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; c) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem 6MNw znajduje się w granicach otoczenia zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; d) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami 4MNw, 5MNw i 6MNw znajdują się obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 3; e) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem 2MNw, 3MNw, 4MNw, 7MNw, 8MNw ustala się strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi; f) część terenu elementarnego oznaczonego symbolem 9MNw znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
5)	<p>wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%; dopuszcza się zachowanie niższego wskaźnika dla działek już intensywniej zabudowanych, bez dalszego zmniejszania tego wskaźnika; b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki; c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,035; d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,05;
6)	<p>wysokość zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o 3 kondygnacjach nadziemnych; b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna; c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 10 m; d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie więcej niż 5 m; e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie więcej niż 10 m;
7)	<p>usytuowanie i kolorystyka obiektów budowlanych, geometria i pokrycie dachów:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub

	<p>najdłuższej granicy działki;</p> <p>b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; dopuszcza się zachowanie innych istniejących kątów nachylenia połaci w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</p> <p>c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;</p> <p>d) obowiązująca kolorystyka budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości; – elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna;
8)	<p>zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</p> <p>a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13;</p> <p>b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;</p>
9)	<p>zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według §12;</p> <p>b) obsługa komunikacyjna z dróg z dróg sąsiadujących z terenem;</p> <p>c) minimalna liczba miejsc do parkowania: minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinym i minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal usługowy;</p>
10)	<p>stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:</p> <p>a) 0 % dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem 2MNw, 5MNw, 6MNw, 10MNw;</p> <p>b) dla terenów niewymienionych w lit. a): 20% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem lit. c);</p> <p>c) dla działek na których zlokalizowane są istniejące budynki o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym dla danego terenu - 0% wzrostu wartości nieruchomości.</p>

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNwbs

§22.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1MNwbs, 2MNwbs, 3MNwbs, 4MNwbs ustala się:

1)	<p>przeznaczenie elementarnego terenu</p>	<p>a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;</p> <p>b) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu usług podstawowych;</p> <p>c) przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wyłącznie jako kontynuacja zagospodarowania istniejącego na tej samej działce budowlanej;</p>
2)	<p>zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:</p> <p>a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;</p> <p>b) dopuszcza się realizację wyłącznie usług z zakresu usług podstawowych wyłącznie w bryłach budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</p> <p>c) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;</p> <p>d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;</p>	
3)	<p>szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 130 m²;</p> <p>b) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie</p>	

20 m;	
4)	<p>wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:</p> <p>a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%; dopuszcza się zachowanie niższego wskaźnika dla działek już intensywniej zabudowanych, bez dalszego zmniejszania tego wskaźnika;</p> <p>b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki;</p> <p>c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;</p> <p>d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05;</p>
5)	<p>wysokość zabudowy:</p> <p>a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o 3 kondygnacjach nadziemnych;</p> <p>b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 10 m;</p> <p>d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie więcej niż 5 m;</p> <p>e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie więcej niż 10 m;</p>
6)	<p>usytuowanie i kolorystyka obiektów budowlanych, geometria i pokrycie dachów:</p> <p>a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;</p> <p>b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; dopuszcza się zachowanie innych istniejących kątów nachylenia połaci w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</p> <p>c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;</p> <p>d) obowiązująca kolorystyka budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości; – elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna;
7)	<p>zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</p> <p>a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13;</p> <p>b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;</p>
8)	<p>zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według §12;</p> <p>b) obsługa komunikacyjna z dróg z dróg sąsiadujących z terenem;</p> <p>c) minimalna liczba miejsc do parkowania: minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym i minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal usługowy;</p>
9)	<p>stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.</p>

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZP §23.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** ustala się:

1)	przeznaczenie terenu elementarnego:	przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
2)	zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:	<p>a) ustala się realizację publicznego ogólnodostępnego terenu zieleni urządzonej poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> – realizację alejek pieszych, ścieżki rowerowej; – wyposażenie w obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenu takie jak

	ławki, kwietniki, murki oporowe, śmietniki, latarnie, wodotryski, pergole; – maksymalne wykorzystanie istniejących drzew w kompozycji zieleni urządzonej;
	b) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych;
	c) zakazuje się lokalizacji budynków;
	d) nakazuje się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;
3)	wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 80 %;
	b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,2 powierzchni działki;
	c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
	d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1;
4)	wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m z zastrzeżeniem §8 ust. 3;
5)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13;
	b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według §12;
	b) obsługa komunikacyjna z dróg z dróg sąsiadujących z terenem;
7)	stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZI §24.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI** ustala się:

1)	przeznaczenie terenu elementarnego:	przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;
2)	zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dojeżdżać oraz podziemnej infrastruktury technicznej;	
	b) ustala się wprowadzenie roślinności w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych;	
	c) nakazuje się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;	
3)	wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 90 %;	
	b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,1 powierzchni działki;	
	c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;	
	d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1;	
4)	wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m z zastrzeżeniem §8 ust. 3;	
5)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13;	
	b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;	
6)	zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według §12;	
	b) obsługa komunikacyjna z dróg z dróg sąsiadujących z terenem;	
7)	stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.	

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL §25.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się:

1) przeznaczenie elementarnego:	terenu	przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:		
a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;		
b) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń, wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;		
c) obowiązuje zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;		
3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów elementarnych:		
a) tereny elementarne oznaczone symbolami 2ZL, 3ZL zlokalizowane są w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego;		
4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:		
a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 90%;		
5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m;		
6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:		
a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami oraz przez tereny sąsiednie;		
7) stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.		

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WP §26.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi 1WP, 2WP, 3WP ustala się:

1) przeznaczenie elementarnego:	terenu	przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:		
a) nakazuje się zachowanie rzeki Seracz jako ciekę otwartego z zastrzeżeniem lit. f), g);		
b) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;		
c) wszelkie zagospodarowanie terenu może polegać wyłącznie na powszechnym zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;		
d) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;		
e) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych i zagospodarowania nie związanych z przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem lit. f, g oraz §13 ust. 1 pkt 4;		
f) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych z zastrzeżeniem lit. h);		
g) dopuszcza się realizację przejść pieszych i rowerowych w postaci kładek o maksymalnej szerokości 5 m z zastrzeżeniem lit. h);		
h) realizując urządzenia, o których mowa w lit. f) i g), należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt;		
3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:		
a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 80%;		
4) stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.		

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WR §27.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi 1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR ustala się:

1) przeznaczenie elementarnego:	terenu	przeznaczenie podstawowe: teren rowu;
---------------------------------	--------	---------------------------------------

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
<ul style="list-style-type: none"> a) nakazuje się zachowanie rowu jako cieku otwartego z zastrzeżeniem lit. f, g; b) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody; c) wszelkie zagospodarowanie terenu może polegać wyłącznie na powszechnym zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód; d) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną rowów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; e) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych i zagospodarowania nie związanych z przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem lit. f, g oraz §13 ust. 1 pkt 4; f) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych z zastrzeżeniem lit. h; g) dopuszcza się realizację przejść pieszo - jezdnych i rowerowych w postaci kładek o maksymalnej szerokości 5 m z zastrzeżeniem lit. h; h) realizując urządzenia, o których mowa w lit. f) i g), należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt;
3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów elementarnych:
<ul style="list-style-type: none"> a) tereny elementarne oznaczone symbolami 1WR, 2WR zlokalizowane są w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego;
4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
<ul style="list-style-type: none"> a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
5) stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym TE

§28.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1TE, 2TE ustala się:

1) przeznaczenie terenu elementarnego:	<ul style="list-style-type: none"> a) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki; b) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:	<ul style="list-style-type: none"> a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną; b) w ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizację: <ul style="list-style-type: none"> – budynków i budowli związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną; – sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej; c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> a) nakazuje się, aby ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie do obszarów w liniach rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem literowym TE;
4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu elementarnego:	<ul style="list-style-type: none"> a) teren elementarny oznaczony symbolem 1TE zlokalizowany jest w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego;
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:	<ul style="list-style-type: none"> a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 0%; b) powierzchnia zabudowy – max. 0,95 powierzchni działki; c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1; d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,95;
6) wysokość zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> a) liczba kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

	<p>b) wysokość budynków: nie więcej niż 4 m;</p> <p>c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie więcej niż 10 m;</p>
7)	<p>usytuowanie i kolorystyka obiektów budowlanych, geometria i pokrycie dachów:</p> <p>a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;</p> <p>b) geometria i pokrycie dachów:</p> <ul style="list-style-type: none"> – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 30°; – dopuszcza się realizację dachów płaskich; <p>c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane;</p>
8)	<p>zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</p> <p>a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13;</p> <p>b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;</p>
9)	<p>zasady obsługi w zakresie komunikacji:</p> <p>a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według §12;</p> <p>b) obsługa komunikacyjna z dróg z dróg sąsiadujących z terenem;</p>
10)	<p>stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.</p>

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KP

§29.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1KP ustala się:

1)	<p>przeznaczenie terenu elementarnego:</p>	<p>a) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu naziemnego;</p> <p>b) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;</p>
2)	<p>zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:</p> <p>a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem parkingu;</p> <p>b) ustala się realizację ścieżki rowerowej i przejścia pieszego wzdłuż rz. Seracz (terenu elementarnego 3WP);</p> <p>c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;</p>	
3)	<p>wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:</p> <p>a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10%;</p> <p>b) powierzchnia zabudowy – max. 0,9 powierzchni działki;</p> <p>c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1;</p> <p>d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,9;</p>	
4)	<p>wysokość zabudowy:</p> <p>a) liczba kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>b) wysokość budynków: nie więcej niż 4 m;</p> <p>c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a): nie więcej niż 10 m z zastrzeżeniem §8 ust.3;</p>	
5)	<p>usytuowanie i kolorystyka obiektów budowlanych, geometria i pokrycie dachów:</p> <p>a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;</p> <p>b) geometria i pokrycie dachów:</p> <ul style="list-style-type: none"> – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 30°; – dopuszcza się realizację dachów płaskich; <p>c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.</p>	
6)	<p>zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</p> <p>a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej –</p>	

	według §13; b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – według §12; b) obsługa komunikacyjna z dróg z dróg sąsiadujących z terenem;
8)	stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(G)

§30.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KD(G)** ustala się:

1)	przeznaczenie terenu elementarnego:	przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej;
2)	zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:	a) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej remontów, rozbudowy i przebudowy; b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KD(G) jako zmienną w przedziale od 6,5 m do 9,1 m; c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; d) dopuszcza się realizację zatok postojowych dla przystanków autobusowych zgodnie z przepisami odrębnymi; e) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi;
3)	ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu elementarnego:	a) teren elementarny oznaczony symbolem 1KD(G) : – zlokalizowany jest w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; – w części zlokalizowany jest w granicach otoczenia zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; b) dopuszcza się umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; c) w obrębie terenu elementarnego obowiązuje: - nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych; - zakaz lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych;
4)	wysokość zabudowy:	nie wyżej niż 12 m;
5)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13; b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
6)	stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:	0% wzrostu wartości nieruchomości.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(Z)

§31.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KD(Z)** ustala się:

1)	przeznaczenie terenu elementarnego:	przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
2)	zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:	a) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej późniejszych remontów, rozbudowy i przebudowy;

	<p>b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KD(Z) jako zmienną w przedziale od 24,7 m do 40,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) dopuszcza się realizację zatok postojowych dla przystanków autobusowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>f) należy wykonać w korycie rz. Seracz przejście umożliwiające migrację małych zwierząt między terenami 2WP i 3WP;</p>
3)	<p>ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu elementarnego:</p> <p>a) dopuszcza się umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;</p> <p>b) w obrębie terenu obowiązuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych; - zakaz lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych;
4)	wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m z zastrzeżeniem §8 ust. 3;
5)	<p>zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</p> <p>a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13;</p> <p>b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;</p>
6)	stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KD(L)

§32.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KD(L)** i **2KD(L)** ustala się:

1)	przeznaczenie terenu elementarnego:	przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
2)	zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:	<p>a) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg z prawem do remontów, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>b) ustala się jedynie zachodnią i północnozachodnią linię rozgraniczającą drogi 1KD(L) i część pasa drogowego według rysunku planu;</p> <p>c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1KD(L) – zmienna w przedziale od 4,3 m do 8,6 m, zgodnie z rysunkiem planu; – 2KD(L) – zmienna w przedziale od 10 m do 19,2 m, zgodnie z rysunkiem planu; <p>d) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e) dopuszcza się realizację chodników po obu stronach jezdni drogi 2KD(L) oraz zachowanie chodnika po zachodniej stronie jezdni drogi 1KD(L) zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>f) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>g) realizując drogę 2KD(L) należy wykonać w korycie rowu przejście umożliwiające migrację małych zwierząt między terenami 4 WR i 5 WR;</p>
3)	ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu elementarnego:	<p>a) teren elementarny oznaczony symbolem 1KD(L) w części zlokalizowany jest w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego;</p> <p>b) dopuszcza się umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;</p> <p>c) w obrębie terenów obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych;</p>

4)	wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m z zastrzeżeniem §8 ust.3;
5)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: <ul style="list-style-type: none"> a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13; b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
6)	stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi KD(D)

§33.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D)** ustala się:

1)	przeznaczenie terenu elementarnego:	przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
2)	zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: <ul style="list-style-type: none"> a) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg z prawem do remontów, rozbudowy i przebudowy; b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg: <ul style="list-style-type: none"> – 1KD(D) – stała, 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; – 2KD(D) – zmienna w przedziale od 10,0 m do 14,1 m, zgodnie z rysunkiem planu; – 3KD(D) – zmienna w przedziale od 8,0 m do 12,1 m, zgodnie z rysunkiem planu; – 4KD(D) – zmienna w przedziale od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; – 5KD(D) – zmienna w przedziale od 10,0 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu; c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; d) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi; e) realizując drogę 2KD(D) należy wykonać przejście w korycie rowu umożliwiające migrację małych zwierząt między terenami 3 WR i 4 WR; f) realizując drogę 3KD(D) należy wykonać przejście w korycie rz. Seracz umożliwiające migrację małych zwierząt między terenami 1WP i 2WP; 	
3)	ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu elementarnego: <ul style="list-style-type: none"> a) teren elementarny oznaczony symbolem 1KD(D): <ul style="list-style-type: none"> – w części zlokalizowany jest w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; – w części zlokalizowany jest w obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 3; b) teren elementarny oznaczony symbolem 2KD(D): <ul style="list-style-type: none"> – w części zlokalizowany jest w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; – w części zlokalizowany jest w granicach otoczenia zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; – w części zlokalizowany jest w obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 3; c) dopuszcza się umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; d) w obrębie terenów obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków i naziemnych budynków i budowli kubaturowych; 	
4)	wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;	
5)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: <ul style="list-style-type: none"> a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13; b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu; 	
6)	stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.	

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW

§34.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się:

1) przeznaczenie elementarnego:	terenu	przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:		
a) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg z prawem do remontów, rozbudowy i przebudowy;		
b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:		
– 1KDW – zmienna w przedziale od 5,5 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;		
– 2KDW – zmienna w przedziale od 10,0 m do 10,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;		
– 3KDW – zmienna w przedziale od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;		
– 4KDW – zmienna w przedziale od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;		
– 5KDW – zmienna, do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;		
c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;		
d) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.		
3) ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu elementarnego:		
a) teren elementarny oznaczony symbolem 1KDW zlokalizowany jest w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego;		
b) dopuszcza się umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;		
c) w obrębie terenów obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych;		
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m z zastrzeżeniem §8 ust. 3;		
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:		
a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13;		
b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;		
6) stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.		

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDj

§35.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDj** ustala się:

1) przeznaczenie elementarnego:	terenu	przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo - jezdnego;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:		
a) ustala się realizację nowego ciągu pieszo - jezdnego;		
b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:		
– 1KDj – stała, 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;		
c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;		
d) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.		
3) ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu elementarnego:		
a) dopuszcza się umieszczenie w pasie ciągu pieszo - jezdnego urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z ciągiem pieszo-jezdnym;		

b) w obrębie terenów obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych;
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: <ul style="list-style-type: none"> a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13; b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
6) stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDp

§36.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDp** ustala się:

1) przeznaczenie terenu elementarnego:	przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: <ul style="list-style-type: none"> a) ustala się realizację nowego ciągu pieszego; b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg: <ul style="list-style-type: none"> – 1KDp – zmienna, od 7,3 m do 9,7 m, zgodnie z rysunkiem planu; c) dopuszcza się realizację chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; d) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi. 	
3) ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu elementarnego: <ul style="list-style-type: none"> a) teren elementarny oznaczony symbolem 1KDp: <ul style="list-style-type: none"> – zlokalizowany jest w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; – zlokalizowany jest w granicach otoczenia zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego; – w części zlokalizowany jest w obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 3; b) dopuszcza się umieszczenie w pasie ciągu pieszego urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z ciągiem pieszym; c) w obrębie terenów obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych; 	
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;	
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: <ul style="list-style-type: none"> a) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §13; b) ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, przebiegających w sąsiedztwie terenu; 	
6) stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości.	

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§37.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smolarnia”

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXV/365/2021 z dnia 23 marca 2021 r. Rady Miasta Mława w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smolarnia”.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i odmiennych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów stosowanych w zabudowie, a także sposobu rozmieszczenia obiektów na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione w planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława, zmienione Uchwałą Nr XLI/524/2022 Rady Miasta Mława z dnia 28 czerwca 2022 r.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi miasta, uwzględniając konieczność aktualizacji i uporządkowania funkcji terenów na podstawie obowiązującego Studium, zapewniając harmonijny rozwój przestrzeni, a jednocześnie uwzględniając interesy właścicieli nieruchomości oraz zasadę ochrony ładu przestrzennego. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Na obszarze objętym opracowaniem nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie miasta obowiązuje akt kierownictwa wewnętrznego tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława, przyjętego uchwałą Nr XLI/524/2022 Rady Miasta Mława z dnia 28 czerwca 2022 r. Zgodnie z zapisami Studium, obszar w głównej części obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy śródmiejskiej, co wyznacza kierunki jego rozwoju i przeznaczenia. Projekt planu wprowadza tereny elementarne o uporządkowanych funkcjach oraz zasadach zagospodarowania terenów, uwzględniając zarówno ochronę ładu przestrzennego, jak i interesy właścicieli nieruchomości. Wyznaczone w planie linie zabudowy oraz parametry zabudowy umożliwiają kształtowanie przestrzeni w sposób zgodny z zasadami urbanistyki i przyjętymi w Studium kierunkami rozwoju. Projekt planu w szczególności przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, usług publicznych i handlowych, infrastruktury technicznej, terenów zieleni oraz dróg i ciągów komunikacyjnych.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz specyfiki zabudowy w strukturze miejskiej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów

budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w tym również dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni. W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 2) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 3) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłącznie w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym UPe jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MWU i MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MNw, MNwbs jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się;

Ponadto w zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu nakazuje się realizację nowej zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- a) zachowanie zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego – nr wpisu A-1111, oznaczonego na rysunku planu, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- b) zachowanie i ochronę dawnego spichlerza wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego - nr wpisu A-86, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- c) zachowanie i ochronę obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego granice określono na rysunku planu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne: nr obszaru – 38-60, nr stanowiska archeologicznego na obszarze: 21;
- d) zachowanie i ochronę zabytków nieruchomości ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - budynku mieszkalnego, datowanego na 1920 r., adres: Smolarnia 5;
 - budynku mieszkalnego, datowanego na 1920 r., adres: Smolarnia 7;
- e) ustalenie ochrony obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- f) W odniesieniu do obiektu ujętego w rejestrze zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące zasady ochrony:
 - ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;
 - ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);
 - przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, historyczne wykończenie wnętrza, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych;
 - zabudowę w otoczeniu zabytku podlegającym ochronie należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- g) W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- h) W obrębie zabytków nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 4 nakazuje się ochronę struktury architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, zabytkowego układu i wyglądu stolarki okiennej i drzwiowej, ukształtowania dachu.

Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie terenów górniczych, zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu miejscowego, zróżnicowano w zależności od przeznaczenia terenów, określając ją w sposób następujący:

- 1UPe, 1MW, 2MW, 1MNwbs, 2MNwbs, 3MNwbs, 4MNwbs, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 1WP, 2WP, 3WP, 1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR, 1TE, 2TE, 1KP, 1KD(G), 1KD(Z), 1KD(L) i 2KD(L), 1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D), 5KD(D), 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 1KDj, 1KDP - stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0% wzrostu wartości nieruchomości;
- 1Uh, 1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU, 5MWU, 6MWU, 7MWU, 8MWU, 10MWU, 9MWU, - stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 20% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem, iż dla działek na których zlokalizowane są istniejące budynki o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym dla danego terenu - 0% wzrostu wartości nieruchomości;
- 1MNw, 2MNw, 3MNw, 4MNw, 5MNw, 6MNw, 7MNw, 8MNw, 9MNw, 10MNw - 0 % dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem 2MNw, 5MNw, 6MNw, 10MNw. Dla terenów 1MNw, 3MNw, 4MNw, 7MNw, 8MNw, 9MNw - 20% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem, iż dla działek na których zlokalizowane są istniejące budynki o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym dla danego terenu - 0% wzrostu wartości nieruchomości.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej oraz Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje drogi publiczne klasy głównej, drogi publiczne klasy zbiorczej, drogi publiczne klasy lokalnej, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne oraz ciągi piesze. Ponadto granice planu obejmują obszary przeznaczone pod tereny techniczne z zakresu elektroenergetyki. Plan uwzględnia zarówno utrzymanie istniejącej infrastruktury, jak i jej rozbudowę, w tym zapewnienie odpowiednich powiązań komunikacyjnych i technicznych dla nowych inwestycji.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu uchwały Nr XXV/365/2021 z dnia 23 marca 2021 r. Rady Miasta Mława w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smolarnia”, podano do publicznej wiadomości w formie obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mława, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mława oraz w prasie. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na adres Urzędu lub w Urzędzie Miasta Mława.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu od 7 października 2025 r. do 7 listopada 2025 r. (włącznie), a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (21.10.2025 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21 listopada 2025 r. (włącznie). W niniejszym okresie wpłynęło 5 uwag.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedurę planistyczną przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Równolegle prowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Miasta Mława w zakresie umożliwienia uregulowania istniejących przeznaczeń oraz zasad i warunków zagospodarowania nieruchomości, co umożliwi kształtowanie jednostki urbanistycznej w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu w szczególności przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z udziałem usług w części północnej opracowania, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części południowej opracowania, usług publicznych i handlowych, infrastruktury technicznej, terenów zieleni oraz dróg i ciągów komunikacyjnych, zgodnie z wyznaczonymi w planie terenami i zasadami zagospodarowania.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Teren objęty niniejszym planem znajdują się w granicach zwartej jednostki osadniczej miasta Mława, charakteryzującej się częściowo ukształtowaną i zróżnicowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, obejmującą m.in. zabudowę mieszkaniową, usługową oraz towarzyszącą infrastrukturę techniczną. Plan przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, obiektów usług publicznych i handlowych, terenów zieleni oraz dróg i ciągów komunikacyjnych, w sposób uzupełniający istniejącą strukturę urbanistyczną i zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

Nowa zabudowa lokalizowana jest w sposób umożliwiający efektywne przemieszczanie się mieszkańców oraz minimalizujący transportochłonność układu przestrzennego. Projekt przewiduje zwarty układ funkcjonalny, w którym osiedla mieszkaniowe są połączone z usługami, placówkami edukacyjnymi i terenami rekreacyjnymi poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg a także ciąg terenów zielonych wzdłuż rzeki Seracz. Plan przewiduje rozwój sieci drogowej obejmującej drogi główne, zbiorcze, lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, z uwzględnieniem planowanych poszerzeń pasów drogowych dróg publicznych. Projektowane połączenia drogowe integrują się z istniejącym układem komunikacyjnym i wspierają dostępność nowych terenów zabudowy, zapewniając spójność przestrzenną miasta. Przyjęte rozwiązania umożliwiają harmonijny i zrównoważony rozwój przestrzenny, łączący cele społeczne i gospodarcze z racjonalnym wykorzystaniem terenu. Plan uwzględnia aktualne potrzeby mieszkańców, poszanowanie prawa własności oraz wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią, przy jednoczesnym zachowaniu walorów środowiskowych i ekonomicznych obszaru.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Przedmiotowy plan zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Mława jakie zostały przeprowadzone w oparciu o inwentaryzacje i analizy przestrzenne obszaru miasta. Ponadto tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium. Przyjęcie planu miejscowego zgodne jest z zaleceniami analizy w zakresie zwiększania pokrycia planistycznego obszaru miasta.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W ustaleniach szczegółowych planu określono zasady dostosowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi wymaganiami. W ramach tych ustaleń określono również zasady rozmieszczenia miejsc parkingowych oraz liczbę stanowisk przeznaczonych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

VI. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Miasto poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Miasta oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 2
do Uchwały nr
Rady Miasta Mława
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SMOLARNIA”, GMINA MŁAWA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miasta Mława rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona 6	uwaga nieuwzględniona 7	uwaga uwzględniona 8	uwaga nieuwzględniona 9	
Wyłożenie planu do publicznego wglądu w dniach 07.10.2025 do 07.11.2025 r. (włącznie). W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 21 listopada 2025 r. włącznie) wpłynęło 5 uwag do projektu planu.									
1.	19.11.2025	1.osoba fizyczna* 2.osoba fizyczna* 3.osoba fizyczna* 4.osoba fizyczna*	W związku z obwieszczeniem Burmistrza Miława o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smolarnia” dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy w rejonie ulic: Smolarnie, Warszawskiej, Zabrody i rzeki Seracz na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Miasta Mława Nr XXV/365/2021 z dnia 23 marca 2021 r. jako podmioty uprawnione według art. 17 pkt 11 oraz art. 8c ustawy niniejszym wnosimy uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.	Działki ewidencyjne: *Dla osób fizycznych 1 i 2: Teren 3MWU Działka ewidencyjna: 10-840; Teren 4MWU Działki ewidencyjne: 10-887/17, 10-888/13, 10-895/38, 10-895/40.	uwaga uwzględniona 6	uwaga nieuwzględniona 7	uwaga uwzględniona 8	uwaga nieuwzględniona 9	* W treści uwagi składający wymienia tereny elementarne 3MWU, 4MW, 7MW, 8MW – z analizy wymienionych działek ewidencyjnych wynika, że uwaga dotyczy następujących terenów elementarnych lub ich części: 3MWU, 4MWU, 7MWU, 8MWU – zgodnie z kolumną 5. Stwierdza się brak podstaw do uwzględnienia uwagi, ponieważ ustalenia projektu planu miejscowego pozostają spójne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mława oraz realizują przyjętą w nim politykę przestrzenną. Wyznaczony w projekcie planu pas zieleni wzdłuż cteku został wysonowany zgodnie z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium i pokrywa się z pasem zieleni przewidzianym w obszarze objętym uwagą.

L.P.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>1) Kwestionujemy zasadność na działce nr 10/840 przyjętej szerokości pasa zieleni nad rzeką Seracz choćby ze względu na inną (mniejszą) szerokość przyjętą dla innych nawet działek sąsiednich co ma istotny wpływ na warunki i możliwości dalszego, późniejszego zagospodarowania tej działki oraz jej wartość. Wobec powyższego proponujemy się ustalenie jednakowej dla wszystkich działek jednakowej i minimalnej wymaganej obowiązywanymi przepisami szerokości pasa zieleni nad rzeką Seracz, a że taka możliwość istnieje świadczy widoczne w części graficznej projektu planu różne szerokości tego pasa.</p> <p>2) Na terenie oznaczonym w części graficznej projektu planu symbolami cyfrowo-literowymi: 4MW, 7 MW i 8MW przewiduje się wskaźnik intensywności wynosi 1,8. Proponuje się zwiększenie wskaźnika intensywności do 2,4.</p> <p>3) Na terenie oznaczonym w części graficznej projektu planu symbolami cyfrowo-literowym 4MW, na działce nr 10/840 przewiduje się odległość zabudowy od cieków wodnych - 10 m. Proponuje się zmniejszenie tej odległości z 10 m do 5 m. Zachowanie odległości 10 m uniemożliwia bowiem zabudowę działki nr 10/840.</p> <p>4) W § 19 ust. 3 projektu uchwały Rady Miasta Mława w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Smolarnia” na stronie 17 w pkt 2 lit. g tabeli proponuje się zastąpienie tej jednostki redakcyjnej w brzmieniu:</p>	<p>10-895/42, 10-895/46, 10-895/36, Terren 7MWU: 10-887/5, 10-887/6, 10-887/7, 10-887/8, 10-887/9, 10-887/10, 10-887/11, 10-887/12, 10-888/3, 10-888/4, 10-888/5, 10-888/6, 10-888/7, 10-888/8, 10-888/9, 10-888/10</p> <p>Terren 8MWU: 10-895/7, 10-895/8, 10-895/9, 10-895/10, 10-895/11, 10-895/12, 10-895/13, 10-895/14, 10-895/15, 10-895/16, 10-895/17, 10-895/18, 10-895/19, 10-895/20, 10-895/21, 10-895/22, 10-895/23, 10-895/24, 10-895/25, 10-895/26, 10-895/27.</p>					
									<p>Jego przebieg i szerokość nie mają charakteru przypadkowego, lecz wynikają z ustaleń dokumentu nadrzędnego oraz z potrzeby zachowania ciągłości terenów zieleni i ochrony doliny cieków jako elementu struktury przyrodniczej miasta.</p> <p>Przyjęta w projekcie planu odległość zabudowy od rowów i cieków wodnych stanowi rozwiązanie systemowe, zastosowane konsekwentnie dla niezainwestowanych terenów w granicach projektu planu. Rozwiązanie to służy zachowaniu funkcjonalności systemu rowów i cieków na obszarze miasta, umożliwieniu ich utrzymania, poprawie warunków odwodnienia oraz ograniczeniu potencjalnych kolizji inwestycyjnych.</p> <p>Parametry zagospodarowania terenów, o których mowa w uwadze, zostały ustalone w projekcie planu wprost na podstawie zapisów Studium. Jako dokument prawa miejscowego plan nie może kształtować tych parametrów w sposób dowolny ani przekraczać kierunków i wskaźników określonych w Studium, które stanowi podstawę polityki przestrzennej gminy.</p> <p>W zakresie liczby miejsc postojowych wskaźnik stanowi element spójnej polityki przestrzenno-transportowej gminy i ma na celu zapewnienie właściwej obsługi parkingowej planowanej zabudowy w granicach działek inwestycyjnych. Rozwiązanie to ogranicza przerzucanie parkowania na układ drogowy oraz sprzyja utrzymaniu przepustowości ulic i bezpieczeństwa ruchu w obszarze planu. Mając powyższe na względzie, uwaga nie może zostać uwzględniona.</p>

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>„g) co najmniej 30 % powierzchni użytkowej parteru każdego z budynków mieszkalnych wielorodzinnych musi być przeznaczone pod lokale usługowe;” - zatopienie brzmieniem: „g) do 30 % powierzchni użytkowej parteru każdego z budynków mieszkalnych wielorodzinnych może być przeznaczone pod lokale usługowe;”</p> <p>5) Na terenie oznaczonym w części graficznej projektu planu symbolami cyfrowo- literowymi: 4MW, 7 MW i 8MW proponuję się</p> <p>c) minimalna liczba miejsc do parkowania:</p> <p>- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;</p> <p>Proponujemy zmianę:</p> <p>- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden lokal</p> <p>Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 2025 roku która znosi obowiązujący dotychczas - na szczebla krajowym - wymóg co najmniej 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie w ramach realizowanej inwestycji mieszkaniowej.</p>	<p>10-895/28, 10-895/29, 10-895/30, 10-895/31, 10-895/32, 10-895/48, 10-895/50</p> <p>*Dla osób fizycznych 3 1-4; Terren 3MWU: 10-887/17, 10-888/13, 10-895/38, 10-895/40, 10-895/42, 10-895/46, 10-895/36, 10-840, Terren 7MWU: 10-887/5, 10-887/6, 10-887/7, 10-887/8, 10-887/9, 10-887/10, 10-887/11, 10-887/12, 10-888/3, 10-888/4, 888/5, 10-888/6, 10-888/7, 10-888/8, 10-888/9, 10-888/10, Terren 8MWU: 10-895/7, 10-895/8, 10-895/9, 10-895/10.</p>					

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
2.	21.11.2025	1.osoba fizyczna* 2.osoba fizyczna*	Jako właściciel działki nr 10-884/3 znajdującej się w w/w projekcie planu miejscowego na terenie o symbolu 4MWU: wnoszę następujące uwagi do planu, wynikające zarówno z zauważonych nieścisłości pomiędzy zapisami w ustaleniach ogólnych jak i ustaleniach dla danego terenu oraz wynikających z uwag technicznych min. z uwarunkowań techniczno-budowlanych np. WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW - wysokość parteru w przypadku usług w parterze to minimum 3m netto, z częścią na instalacje klimatyzacji czy wentylacji mechanicznej od 3,30 do 4,00 m, natomiast: lokali mieszkalnych to 2,5m, więc wysokość budynku z usługami w parterze dopuszczalnie MUSI BYĆ WIEKSZA O CO NAJMNIEJ 0,5M DO 1,5 M przy tej samej ilości kondygnacji oraz	10-895/11, 10-895/12, 10-895/13, 10-895/14, 10-895/15, 10-895/16, 10-895/17, 10-895/18, 10-895/19, 10-895/20, 10-895/21, 10-895/22, 10-895/23, 10-895/24, 10-895/25, 10-895/26, 10-895/27, 10-895/28, 10-895/29, 10-895/30, 10-895/31, 10-895/32, 10-895/48, 10-895/50.	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Stwierdza się brak podstaw do uwzględnienia uwagi, ponieważ ustalenia projektu planu miejscowego pozostają zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mława oraz stanowią realizację przyjętej w nim polityki przestrzennej. W zakresie maksymalnej powierzchni lokali usługowych w parterach budynków wskazuje się, że przyjęta w projekcie planu wartość służy realizacji usług o charakterze lokalnym, związanych z bieżącymi potrzebami mieszkańców terenów mieszkaniowych wielorodzinnych. Parametr ten umożliwia właściwe kształtowanie struktury funkcjonalnej osiedla i zapobiega lokalizacji usług o skali i oddziaływaniu nieadekwatnym do głównej funkcji mieszkaniowej, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>przykładowo DOJAZDY: szerokości ustalono dla dojazdów jako jedynie dróg wewnętrznych w obrębie terenów elementarnych na 6,0 m, natomiast można REALIZOWAĆ JE TAKŻE W FORMIE CIĄGÓW PIESZO-EZDNYCH o szerokości od 5,0 m do 5,5m, o których mowa plan jako KDj, ale w ustaleniach już tego nie uwzględniono co wywołuje szereg nieporozumień na etapie wydawania pozwoleń na budowę czyli interpretacji zapisów planu - zapisy skorygowanie umożliwią jasne wytyczne bez interpretacji itp.);</p> <p>A) dla zapisów w ROZDZIALE III USTALENIA OGÓLNE:</p> <p>§4 pkt. 3) MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej (lub usługowej);</p> <p>§12 pkt. 6) w granicach terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych; dla nowych dróg wewnętrznych, wydzielanych na poszczególne tereny, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego wynoszącą 6 m;</p> <p>- na zapis: " w granicach terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych; dla nowych dróg wewnętrznych, wydzielonych na poszczególne tereny, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego wynoszącą 6m oraz dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o szerokości od 5,0 m; §13 pkt.9 ppkt.2) oraz pkt.3) wnoszę o zmieszenie obu punktów- całkowity zakaz budowy wiat śmieciowych oraz nakaz</p>						<p>Zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi wynika z przyjętej nomenklatury terenów elementarnych w projekcie planu i stanowi element świadomego kształtowania spójnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzbogaconych o usługi, a nie na dopuszczenie zamiennej, autonomicznej zabudowy usługowej. Rozwiązanie to mieści się w zakresie władztwa planistycznego gminy i służy realizacji założeń polityki przestrzennej przyjętej w Studium. Rozwiązanie to mieści się w granicach władztwa planistycznego gminy i pozostaje spójne z ustaleniami Studium.</p> <p>Wskazuje się, że projekt planu miejscowego przewiduje możliwość realizacji dojeżdżających dojazdów niezbędnych do prawidłowego korzystania z terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach ich zagospodarowania oraz realizacji podstawowej funkcji terenu. Rozwiązania te wynikają z przyjętej konstrukcji planu oraz definicji elementów zagospodarowania związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu i nie wymagają wyodrębnienia jako odrębne tereny komunikacyjne.</p> <p>Realizacja ciągów pieszo-jezdnych może być zaplanowana na dalszych etapach procesu inwestycyjnego, w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, dostosowany do uwarunkowań konkretnej inwestycji, przy zachowaniu ustalen planu miejscowego oraz przepisów odrębnych.</p> <p>Wskazuje się, że ustalenia dotyczące lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów odnoszą się wyłącznie do sposobu ich sytuowania w strukturze zabudowy, a nie do zasad gospodarowania odpadami jako takich. Plan miejscowy nie reguluje zasad gospodarowania odpadami, lecz określa sposób ich lokalizacji w zagospodarowaniu terenu, co pozostaje w jego kompetencji.</p>

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>wykonywania miejsc gromadzenia odpadów w parterach budynków nie ma podstaw prawnych- proszę podać podstawę prawną takiego zakazu; -§14 pkt1 ppkt1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MWU, literowym MWU, terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MWU, MW, Uh: 1500 m². *§14 pkt.1 ppkt.3) Przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu pośredniego poprzez drogi wewnętrzne -na zapis „Przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu pośredniego poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo- jezdne” B) dla zapisów w ROZDZIALE IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE: 1. dla zapisów w §19 pkt. 3 - KARTA TERENU (dla m.in.) 4MWU: -pkt.1) ppkt. a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej - na zapis: "a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej -pkt.2) ppkt. f) maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym: 200 m² - na zapis: "maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym: 600 m². (ZAPIS DO 200 m² LNIEMOZLIWIA REALIZACJĘ MIN. SIEDZIBY</p>		uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	<p>Przyjęte rozwiązania służą uporządkowaniu przestrzeni i kształtowaniu zabudowy o spójnym i czytelnym układzie funkcjonalnym. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni działek oraz zasad ich podziału mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego, zachowanie właściwych relacji przestrzennych oraz umożliwienie realizacji zabudowy o parametrach zgodnych z ustaleniami planu. W zakresie miejsc postojowych wskazuje się, że przyjęte w projekcie planu wskaźniki stanowią element spójnej polityki przestrzenno-transportowej gminy i mają na celu zapewnienie obsługi parkingowej planowanej zabudowy w granicach działek inwestycyjnych. Rozwiązania te ograniczają presję parkingową na układ drogowy oraz sprzyjają utrzymaniu przepustowości ulic i bezpieczeństwa ruchu w obszarze objętym planem. Pozostałe parametry zagospodarowania terenów, do których odnosi się uwaga, zostały ustalone w projekcie planu w oparciu o zapisy Studium i pozostają z nimi zgodne. Jako dokument prawa miejscowego plan nie może kształtować tych parametrów w sposób dowolny ani sprzeczny z ustaleniami dokumentu nadrzędnego. Mając powyższe na względzie, uwaga nie może zostać uwzględniona</p>

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
			<p>BANKU - a zapis WYKLUZAJĄCY LOKALIZACJE WOLNOSTOJĄCYCH BUDYNKÓW USŁUGOWYCH przy zapisie w pkt. 1 o przeznaczeniu terenu jako usług jest sprzeczny wobec siebie i dodatkowo nie ustalono powierzchni mebliowych wolnostojących lokali/budynków usługowych i zasad ich realizacji- proszę o szczegółowe wyjaśnienie tego zapisu)</p> <p>*pkt.4) ppkt. a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%; dopuszcza się zachowanie niższego wskaźnika dla działek już inicjatywnie zabudowanych, bez dalszego zmniejszenia tego wskaźnika</p> <p>- na zapis: "a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25%"</p> <p>*pkt.4) ppkt. b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 0,4 powierzchni działki</p> <p>- na zapis: „powierzchnia zabudowy - maksymalnie 0,5 powierzchni działki”.</p> <p>*pkt.4) ppkt. d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8 - na zapisy d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,2"</p> <p>*pkt.5) ppkt. b) wysokość budynków przeznaczania podstawowego : nie więcej niż 18 m - na zapis: "b) wysokość budynków przeznaczania podstawowego: nie więcej niż 18 m, przy czym w przypadku lokalizacji usług w poziomie parteru dopuszcza się wysokość budynku: nie więcej niż 19,5m"</p> <p>*pkt.6) ppkt. a) kierunek głównej kalenicy: „prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki”</p>						

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
3.	21.11.2025	1.osoba fizyczna* 2.osoba fizyczna*	<p>- na zapis:" a) kierunek kalenicy: nie ustala się"; *pkt.8) pkt. c) minimalna liczba miejsc do parkowania: - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1,3 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny" - na zapis: minimalna liczba miejsc do parkowania: - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1,1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny.</p> <p>Jako właściciel działek nr 10-884/5 i 10-884/7 znajdujące się w w/w projekcie planu miejscowego na terenie o symbolu 6MWU:</p> <p>wnoszę następujące uwagi do planu, wynikające zarówno z zauważonych nieścisłości pomiędzy zapisami w ustaleniach ogólnych jak i ustaleniacl. dla danego terenu oraz wynikających min. z uwarunkowań techniczno-budowlanych(np. WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW - wysokość parteru w przypadku usług w parterze to minimum 3m netto, z częścią na instalacje klimatyzacji czy wentylacji mechanicznej od 3,30 do 4,00m, natomiast lokali mieszkalnych to 2,5m, więc wysokość budynku z usługami w parterze dopuszczalnie MUSI BYĆ WIEKSZA O CO NAJMNIEJ 0,5M DO 1,5 M przy tej samej ilości kondygnacji oraz przykładowo DOJAZDY: szerokości ustalono dla dojazdów jako jedynie dróg wewnętrznych w obrębie terenów elementarnych na 6,0 m, natomiast można REALIZOWAC JE TAKŻE W FORMIE CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH o szerokości od 5,0 m do 5,5m, o których mówi plan jako KDJ, ale w ustaleniach już tego nie uwzględniono co wywołuje szereg nieporozumień na etapie wydawania</p>	<p>Teren 6MWU</p> <p>Działki ewidencyjne: 10-884/5, 10-884/7</p>	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	Uwagi	
										<p>Stwierdza się brak podstaw do uwzględnienia uwagi, ponieważ ustalenia projektu planu miejscowego pozostają zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mława oraz stanowią realizację przyjętej w nim polityki przestrzennej.</p> <p>W zakresie maksymalnej powierzchni lokali usługowych w parterach budynków wskazuje się, że przyjęta w projekcie planu wartość służy realizacji usług o charakterze lokalnym, związanych z bieżącymi potrzebami mieszkańców terenów mieszkaniowych wielorodzinnych. Parametry umożliwiają właściwe kształtowanie struktury funkcjonalnej osiedla i zapobiega lokalizacji usług o skali i oddziaływaniu nieadekwatnym do głównej funkcji mieszkaniowej, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium.</p> <p>Zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi wynika z przyjętej nomenklatury terenów elementarnych w projekcie planu i stanowi element świadomego kształtowania spójnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzbogaconych o usługi, a nie zabudowy usługowej. Rozwiązanie to mieści się w zakresie władztwa planistycznego gminy</p>

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona		uwaga uwzględniona			
				uwaga uwzględniona		uwaga uwzględniona			
				uwaga uwzględniona		uwaga uwzględniona			
			<p>symbole literowym MWU, MW, UH: 1500m² - §14 pkt.1) ppkt.3) Przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu pośredniego poprzez drogę wewnętrzne - na zapis: " Przy tworzeniu nowych działek budowlanych istniała się obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu pośredniego poprzez drogę wewnętrzne lub ciagi pieszo-jezdne"</p> <p>B) dla zapisów w ROZDZIALE IV USTALENIA SZCZEGÓLNE: 1. dla zapisów w §19 pkt. 3 - KARTA TERENU (dla min.) 6MWU: podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej - na zapis: " a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub usługowej pkt.2) ppkt. f) maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym : 200m² - na zapis: " maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym : 600m². (ZAPIS DO 200m² UNIEMOŻLIWIA REALIZACJE MIN. SIEDZIBY BANKU - a zapis WYKLUCZAJĄCY LOKALIZACJE WOLNOSTOJĄCYCH BUDYNKÓW USŁUGOWYCH przy zapisie w pkt. 1 o przeznaczeniu terenu jako usług jest sprzeczny wobec siebie i dodatkowo nie ustalono powierzchni możliwych wolnostojących lokali/budynków usługowych i zasad ich realizacji-</p>						<p>stanowią element spójnej polityki przestrzenno-transportowej gminy i mają na celu zapewnienie obsługi parkingowej planowanej zabudowy w granicach działek inwestycyjnych. Rozwiązania te ograniczają presję parkingową na układ drogowy oraz sprzyjają utrzymaniu przepustowości ulic i bezpieczeństwa ruchu w obszarze objętym planem.</p> <p>Pozostałe parametry zagospodarowania terenów, do których odnosi się uwaga, zostały ustalone w projekcie planu w oparciu o zapisy Studium i pozostają z nimi zgodne. Jako dokument prawa miejscowego plan nie może kształtować tych parametrów w sposób dowolny ani sprzeczny z ustaleniami dokumentu nadrzędnego.</p> <p>Mając powyższe na względzie, uwaga nie może zostać uwzględniona</p>

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>proszę o szczegółowe wyjaśnienie tego zapisu)</p> <p>•pkt.4) ppkt. a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%, dopuszcza się zachowanie niższego wskaźnika dla działek już intensywniej zabudowanych, bez dalszego zmniejszania tego wskaźnika - na zapis: "a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25%"</p> <p>•pkt.4) ppkt. b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 0.4 powierzchni działki - na zapis: „powierzchnia zabudowy - maksymalnie 0.5 powierzchni działki”</p> <p>•pkt.4) ppkt. d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8 - na zapis/)</p> <p>d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,2”</p> <p>•pkt.5) ppkt. b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego : nie więcej niż 18 m - na zapis:”</p> <p>b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego ; nie więcej niż 18m , przy czym w przypadku lokalizacji usług w poziomie parteru dopuszcza się wysokość budynku: nie więcej niż 19,5 m”</p> <p>•pkt.6) ppkt. a) kierunek głównej kalenicy prostokątle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki - na zapis:”</p> <p>a) kierunek kalenicy : nie ustala się;</p> <p>•pkt.8) ppkt.c) minimalna liczba miejsc dc parkowania :- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1.5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny - na zapis: "minimalna liczba miejsc do parkowania :-dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1.1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny”</p>		uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
4.	21.11.2025	1.osoba fizyczna* 2.osoba fizyczna*	Jako właściciel działki nr 10-839/2 znajdującej się w w/w projekcie planu miejscowego na terenie o symbolu 3MWU: wnoszę następujące uwagi do planu, wynikające zarówno z zauważonych niescisłości pomiędzy zapisami w ustaleniach ogólnych jak i ustaleniach dla danego terenu oraz wynikających m.in. z uwarnikowań techniczno-budowlanych (np. WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW - wysokość parteru w przypadku usług w parterze to minimum 3m netto, z częścią na instalacje klimatyzacji czy wentylacji mechanicznej od 3,30 do 4,00m, natomiast lokali mieszkalnych to 2,5m, w.ęc wysokość budynku z usługami w parterze dopuszczalnie MUSI BYĆ WIEKSZA O CO NAJMNIEJ 0,5M DO 1,5 M przy tej samej ilości kondygnacji oraz przykładowo DOJAZDY: szerokości ustalono dla ciężarów jako jedynie dróg wewnętrznych w obrębie terenów elementarnych na 6,0m, natomiast można REALIZOWAĆ JE TAKŻE W FORMIE CIĄGÓW PIESZO- JEZDNYCH c szerokości od 5,0 m do 5,5m, o których mówi plan jako KDj, ale w usalenkach już tego nie uwzględniono co wywołuje szereg nieporozumień na etapie wydawania pozwoleń na budowę czyli interpretacji zapisów planu - zapisy skorygowane umożliwią jasne wytyczne bez interpretacji itp.) : A) dla zapisów w ROZDZIALE III USTALENIA OGÓLNE: •§4 pkt. 3) MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej - na zapis: MWU- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej	Teren 3 MWU Działka ewidencyjna nr 10-839/2	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	Stwierdza się brak podstaw do uwzględnienia uwagi, ponieważ ustalenia projektu planu miejscowego pozostają zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Miawa oraz stanowią realizację przyjętej w nim polityki przestrzennej. W zakresie maksymalnej powierzchni lokali usługowych w parterach budynków wskazuje się, że przyjęta w projekcie planu wartość służą realizacji usług o charakterze lokalnym, związanych z bieżącymi potrzebami mieszkańców terenów mieszkaniowych wielorodzinnych. Parametr ten umożliwia właściwe kształtowanie struktury funkcjonalnej osiedla i zapobiega lokalizacji usług o skali i oddziaływaniu nieadekwatnym do głównej funkcji mieszkaniowej, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium. Zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi wynika z przyjętej nomenklatury terenów elementarnych w projekcie planu i stanowi element świadomego kształtowania spójnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzbogaconych o usługi, a nie na dopuszczenie zamiennej, autonomicznej zabudowy usługowej. Rozwiązanie to mieści się w zakresie władztwa planistycznego gminy i służy realizacji założeń polityki przestrzennej przyjętej w Studium. Rozwiązanie to mieści się w granicach władztwa planistycznego gminy i pozostaje spójne z ustaleniami Studium. Wskazuje się, że projekt planu miejscowego przewiduje możliwość realizacji dojazdów niezbędnych do prawidłowego korzystania z terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach ich zagospodarowania oraz realizacji podstawowej funkcji terenu.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>*§12 pkt. 6) w granicach terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych; dla nowych dróg wewnętrznych, wydzielanych na poszczególnych terenach,, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego wynoszącą 6m;- na zapis;" w granicach terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych ; dla nowych dróg wewnętrznych, wydzielanych na poszczególnych terenach,, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego wynoszącą 6m oraz dopuszcza się ciągi pieszo-jedne o szerokości od 5,0m;</p> <p>*§13 pkt.9 ppkt.2) oraz pkt.3) wnoszę o zniesienie obu punktów-całkowity zakaz budowy wiat smietnikowych oraz nakaz wykonywania miejsc gromadzenia odpadów w parterach budynków nie ma podstaw prawnych- proszę pdciać podstawę prawną takiego zakazu;</p> <p>*§14 pkt.: ppkt.1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbole literowym MWU, MW, Uh:2000m²- na zapis-" dla terenów elementarnych oznaczonych symbole : iterowym MWU, MW, Uh: 1500m² "</p> <p>*§14 pkt.: ppkt.3)Przy tworzeniu nowych czałek budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu pośredniego poprzez drogi wewnętrzne--na zapis: : " Przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu</p>						<p>Rozwiązania te wynikają z przyjętej konstrukcji planu oraz definicji elementów zagospodarowania związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu i nie wymagają wyodrębniania jako odrębne tereny komunikacyjne.</p> <p>Realizacja ciągów pieszo-jednych może być zaplanowana na dalszych etapach procesu inwestycyjnego, w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, dostosowany do uwarunkowań konkretnej inwestycji, przy zachowaniu ustalonych warunków miejscowego oraz przepisów odrębnych.</p> <p>Wskazuje się, że ustalenia dotyczące lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów odnoszą się wyłącznie do sposobu ich sytuowania w strukturze zabudowy, a nie do zasad gospodarowania odpadami jako takich.</p> <p>Plan miejscowy nie reguluje zasad gospodarowania odpadami, lecz określa sposób ich lokalizacji w zagospodarowaniu terenu, co pozostaje w jego kompetencjach. Przyjęte rozwiązanie służy uporządkowaniu przestrzeni i kształtowaniu zabudowy o spójnym i czytelnym układzie funkcjonalnym.</p> <p>Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni działek oraz zasad ich podziału mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego, zachowanie właściwych relacji przestrzennych oraz umożliwienie realizacji zabudowy o parametrach zgodnych z ustaleniami planu.</p> <p>W zakresie miejsc istniejących wskazuje się, że przyjęte w projekcie planu wskaźniki stanowią element spójnej polityki przestrzenno-transportowej gminy i mają na celu zapewnienie obsługi parkingowej planowanej zabudowy w granicach działek inwestycyjnych." Rozwiązania te ograniczają presję parkingową na układ drogowy oraz sprzyjają utrzymaniu przepustowości ulic i bezpieczeństwa ruchu w obszarze objętym planem.</p> <p>Pozostałe parametry zagospodarowania terenów, do których odnosi się uwaga, zostały ustalone w projekcie planu w oparciu o zapisy</p>

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>pośredniego poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne"</p> <p>B) dla zapisów w ROZDZIALE IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:</p> <p>1. dla zapisów w §19 pkt. 3 - KARTA TERENU (dla min.) 3MWU:</p> <p>*pkt.1) ppkt. a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej - na zapis: " a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej</p> <p>*pkt.2) ppkt. f) maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym :200m2</p> <p>- na zapis: "maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym :600m2. (ZAPIS DO 200m2 UNIEMOZLIWIA REALIZACJE MIN. SIEDZIBY BANKU - a zapis WYKŁUCZAJĄCY LOKALIZACJE WOLNOSTOJĄCYCH BUDYNKÓW USŁUGOWYCH przy zapisie w pkt. I o przeznaczeniu terenu jako usług jest sprzeczny wobec siebie i dodatkowo nie ustalono powierzchni możliwych wolnostojących lokali/budynków usługowych i zasad ich realizacji- proszę o szczegółowe wyjaśnienie tego zapisu)</p> <p>*pkt.2) ppkt. j) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 50 m2 na każdy budynek mieszkalny - na zapis: " dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 50 m2</p>						

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>na każdy budynek mieszkalny zgodne z obowiązującym rozporządzeniem, przy czym dopuszcza się dla terenu 3MWU realizację placu zabaw na terenie IZP, jeśli właściciel terenu znajdującego się w obrębie terenu 3MWU jest również właścicielem terenu pod planowany plac zabaw na terenie IZP"</p> <p>*pkt.4) ppkt. a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%; dopuszcza się zachowanie niższego wskaźnika dla działek już intensywniej zabudowanych, bez dalszego zmniejszenia tego wskaźnika - na zapis: " ■ a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25%"</p> <p>*pkt.4) pkt. b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 0.4 powierzchni działki - na z a p i \$: "</p> <p>powierzchnia zabudowy - maksymalnie 0.5 powierzchni działki</p> <p>*pkt.4) pkt. d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1.8 - na zapis: " d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2.2"</p> <p>*pkt.5) pkt. ó) wysokość budynków przeznaczona do podstawowego; nie więcej niż 18m - na zapis: "</p> <p>b) wysokość budynków przeznaczenie podstawowego; nie więcej niż 18m, przy czym w przypadku lokalizacji usług w poziomie parteru dopuszcza się wysokość budynku: nie więcej niż 19,5m"</p> <p>*pkt.6) pkt. a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki - na zapis: "</p> <p>a) kierunek kalenicy: nie ustala się;</p> <p>*pkt.8) pkt. c I. minimalna liczba miejsc do parkowania - dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal</p>						

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
5.	21.11.2025	1.osoba fizyczna* 2.osoba fizyczna*	<p>mieszkańcy - na zapis* minimalna liczba miejsc do parkowania :- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1,1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny</p> <p>Jako właściciel działki nr 10-839/1 znajdujące się w w/w projekcie planu miejscowego na terenie o symbolu IZP: wnoszę następujące uwagi do planu dla zapisów w ROZDZIALE IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE dla zapisów w §23 pkt. 3 - KARTA TERENU (dla min.) IZP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pkt.2) ppkt. E) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj. boisk, placów zabaw, siłowni terenowych, - na zapis: „dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj. boisk, placów zabaw, siłowni terenowych przy czym dla terenu IZP realizacja placu zabaw i terenu rekreacji możliwa jest dla sąsiedniego terenu 3MWU jeśli właściciel terenu znajdującego się w obrębie terenu 3MWU jest również właścicielem terenu pod planowany plac zabaw na terenie IZP” 	<p>Teren IZP; Działka ewidencyjna nr 839/1</p>	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	<p>Tereny oznaczone w przedmiotowym projekcie planu symbolem ZP – tereny zieleni urządzonej wyznaczone zostały w oparciu o kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mława. Teren oznaczony symbolem IZP został w projekcie planu przeznaczony pod zieleni urządzoną o funkcjach rekreacyjnych, stanowiącą ważny element struktury zieleni w mieście, w szczególności w sąsiedztwie ciekła wodnego. Jego zagospodarowanie zostało określone w sposób niezależny od zagospodarowania terenów sąsiednich.</p> <p>Ustalenia projektu planu nie przewidują możliwości uzależnienia realizacji urządzeń rekreacyjnych na terenie IZP od zagospodarowania innych terenów ani bilansowania funkcji rekreacyjnych w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Dopuszczenie terenowych urządzeń sportu i rekreacji ma charakter ogólny i służy zachowaniu elastyczności zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.</p> <p>Mając powyższe na względzie, uwaga nie może zostać uwzględniona</p>

*Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95-46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781), z tekstu dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe i adresowe.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miasta Mława
z dnia

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta Mława

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miasta Mława rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

