

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA MŁAWA
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części Miasta Mława w rejonie ulic: Płockiej, Olesin, Zabrody, drogi Nr 7, granicy Miasta Mława, linii kolejowej i rzeki Seracz - część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688)

w związku z uchwałą Nr XIX/193/2012 Rady Miasta Mława z dnia 26 czerwca 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części Miasta Mława w rejonie ulic: Płockiej, Olesin, Zabrody, drogi Nr 7, granicy Miasta Mława, linii kolejowej i rzeki Seracz, zmienioną uchwałą Nr XX/209/2012 Rady Miasta Mława z dnia 21 sierpnia 2012 r.

Rada Miasta Mława uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/303/2020 Rady Miasta Mława z dnia 13 października 2020 r., zmienionego uchwałą Nr XLI/524/2022 Rady Miasta Mława z dnia 28 czerwca 2022 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części Miasta Mława w rejonie ulic: Płockiej, Olesin, Zabrody, drogi Nr 7, granicy Miasta Mława, linii kolejowej i rzeki Seracz - część II, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne w postaci pliku GML, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

3. Plan obejmuje obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1:1 000.

§ 3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granica i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, 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;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 4. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numery i symbole przeznaczenia terenów określone symbolami cyfrowymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od terenów kolejowych;
- 6) zieleń do nasadzenia;
- 7) ciągłości cieków do zachowania;
- 8) wymiary.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające dopuszczone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m² z zakresu: handlu, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia oraz usług bytowych takich jak krawiec, fryzjer, salon kosmetyczny, pralnia;
- 6) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowane w ramach zadań własnych przez administrację publiczną tj. samorząd terytorialny i administrację rządową jak też równoważne z nimi inwestycje realizowane przez inwestorów prywatnych;
- 7) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć nowo realizowane i rozbudowywane budynki, przy czym dopuszczalne jest:
 - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,2 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie prowadzenia transportu kolejowego;
 - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie prowadzenia transportu kolejowego;
 - c) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy obiektów portierni i stróżówek lokalizowanych przy wjazdach na tereny oznaczone symbolami PU i PUC;
- 9) **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;
- 10) **budynkach istniejących** - należy przez to rozumieć budynki zrealizowane oraz te, dla których wydano ostateczne, prawomocne pozwolenia na budowę.

§ 6. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) PU - produkcja i usługi;
- 2) PUC - produkcja i usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) U - usługi;
- 4) WS - wody powierzchniowe, śródlądowe;
- 5) TT - teren technicznej obsługi miasta;
- 6) ZU - zieleń urządzona;
- 7) ZL - lasy
- 8) ZN - zieleń naturalna;
- 9) KD -... – drogi publiczne:
 - a) KD-GP – główna ruchu przyspieszonego;
 - b) KD-Z – zbiorcza;
 - c) KD-L- lokalne;
 - d) KD-D – dojazdowe;
- 10) KPr - ciąg pieszo-rowerowy.

§ 7. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do remontów, przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, strefami ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy ustalonymi w planie z zastrzeżeniem możliwości odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15,0 m, z możliwością realizacji słupów linii elektroenergetycznych o wysokości do 25,0 m.

4. Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu 10 metrową strefę ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od terenów kolejowych, wyłącznie w której możliwa jest lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów obowiązują w strefie do 20 m od terenów kolejowych, której granice oznaczono na rysunku planu.

§ 8. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego będzie się mieścić w przedziale 60° – 120°;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 9. Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się:
 - a) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego poprzez drogi wewnętrzne;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych dla terenów wyłącznie w odniesieniu do działek:
 - a) pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
 - b) które zostaną wydzielone w celu powiększenia działki sąsiedniej z zachowaniem ustalonych w planie parametrów dla działki, z której następuje wydzielenie;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały własnościowe, nie spełniające przepisów szczegółowych dla terenów w zakresie wielkości działki budowlanej, dopuszcza się pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów;
- 4) dopuszcza się pod zainwestowanie działki powstałe w wyniku podziału wzdłuż linii rozgraniczających ustalonych w planie, przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) w granicach użytku ekologicznego "Ostoja rzeki Seracz" wskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami 14.U, 15.U i 17.U dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami ZU, ZL i ZN jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) ustala się zachowanie ciągłości cieków wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalnych przekryć przez elementy układu drogowego, w tym ciągów pieszych i pieszorowerowych - zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, których lokalizacja będzie zgodna z przepisami szczegółowymi dla terenów;

- b) inwestycji wynikających z przeznaczenia terenu ustalonego w przepisach szczegółowych dla terenów.

§ 11 1. Ustala się, że publiczny układ drogowy stanowią drogi główne ruchu przyspieszonego, zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszko-rowerowe, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych.

3. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, wydzielonych w poszczególnych terenach ustala się minimalną szerokość wynoszącą 6 m.

§ 12. 1. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych; według przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów ZL.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z:
 - a) miejskiej sieci wodociągowej, w tym z istniejących i projektowanych przewodów w drogach 1.KD-GP, 2.KD-Z, 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-D i 6.KPr,
 - b) lokalnych, zakładowych sieci wodociągowych wyłącznie dla terenów PU i PUC, przeznaczonych dla celów technologicznych;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanej sieci zbiorczej - 100 mm;
- 3) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) dopuszcza się realizacje własnych ujęć wody wyłącznie dla celów produkcyjnych i przeciwpożarowych;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych w celach przeciwpożarowych;
- 6) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków, w tym przemysłowych, do zbiorczej sieci kanalizacyjnej poprzez istniejące i projektowane przewody w drogach 1.KD-GP, 2.KD-Z, 3.KD-L, 4.KD-L, , 5.KD-D i 6.KPr, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do lokalnych sieci zakładowych oraz lokalnych przemysłowych oczyszczalni ścieków wyłącznie dla terenów PU i PUC;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 4) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 5) nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 6) 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;
- 7) obowiązuje podczyszczanie ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem ich zbierania w celach retencyjnych i przeciwpożarowych;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu drogi publicznej, działki lub obiektu budowlanego do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia lub retencjonowania, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykorzystaniem:
 - a) istniejących i projektowanych przewodów w drogach 1.KD-GP, 2.KD-Z, 3.KD-L, 4.KD-L, , 5.KD-D i 6.KPr,
 - b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci;
- 4) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem stosowania przepisów ochrony środowiska i przyrody w przypadku ich lokalizacji na terenach 9.ZN, 10.ZL, 11.ZN i 12.ZN oraz z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gruntów leśnych i lasów.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów ZL;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym instalacji o mocy powyżej 100 kW wyłącznie w postaci ogniw fotowoltaicznych na dachach i ścianach budynków oraz na terenach PU i PUC także

w postaci elektrowni wiatrowych realizowanych jako mikroinstalacje na dachach budynków;

4) zakazuje się realizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu;
- 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci gazowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy.

§ 18. W zakresie gospodarowania odpadami nakazuje się urządzenie miejsca gromadzenia odpadów wyposażonego w pojemniki do zbierania odpadów w granicach działki budowlanej, zgodnie z odrębnymi przepisami gminnymi w zakresie utrzymania czystości i porządku.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania lub stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii cieplnej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej, z zastrzeżeniem §16 pkt 3 i 4.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej.

§ 21. Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 22. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-GP, 2.KD-Z, 1.WS i 8.WS.

§ 23. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-D, 6.KPr i 5.TT.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.WS i 8.WS:

| | |
|--------------------------|--|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.WS i 8.WS są wody powierzchniowe, śródlądowe - rzeka Seracz. |
|--------------------------|--|

| |
|---|
| 2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) nakazuje się zachowanie rzeki Seracz jako cieków otwartego, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5; 2) wszelkie zagospodarowanie terenu może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód; 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5; 4) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych; 5) dopuszcza się realizację przejść pieszych i rowerowych w postaci kładek o maksymalnej szerokości 5 m; 6) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt. |
| 3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%. |
| 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami oraz poprzez tereny sąsiadujące, zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego. |
| 5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. |

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami 2.ZU, 6.ZU i 13.ZU:

| | |
|---|---|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 2.ZU, 6.ZU i 13.ZU jest zielenie urządzone. |
| 2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: | <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni-poprzez: <ol style="list-style-type: none"> a) realizację alejek pieszych, b) wyposażenie w obiekty małej architektury takie jak ławki, latarnie, kwietniki czy murki oporowe, c) realizację placów zabaw dla dzieci, d) maksymalne wykorzystanie istniejących drzew w kompozycji zieleni urządzonej; 2) nakazuje się realizację oświetlenia; 3) zakazuje się realizacji budynków; 4) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych typu place do gier, siłownie na świeżym powietrzu; 5) dla cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu jako ciągłości cieków do zachowania dopuszcza się przebudowę i zmianę trasy koryta cieków, z zastrzeżeniem zapisów § 10 pkt 5; 6) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 5 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt. |
| 3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: | <ol style="list-style-type: none"> 1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%. |
| 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami. | |
| 5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. | |

§26. Dla terenów oznaczonych symbolami 3.ZL i 10.ZL:

| | |
|--|---|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem terenów 3.ZL i 10.ZL są lasy. |
| 2. Warunki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: | <ol style="list-style-type: none">1) na terenie 10.ZL nakazuje się zachowanie charakteru zieleni leśnej jako położonej w granicach użytku ekologicznego "Ostoja rzeki Seracz", zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;2) zakazuje się realizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów o których mowa w pkt 3;3) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń, wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach oraz ochrony przyrody;4) obowiązuje zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;5) obowiązuje nakaz zagospodarowania i użytkowania terenu według przepisów odrębnych o lasach;6) dla cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu jako ciągłości cieków do zachowania dopuszcza się przebudowę i zmianę trasy koryta cieku, z zastrzeżeniem zapisów § 10 pkt 5 oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody;7) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 5 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt. |
| 3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: | <ol style="list-style-type: none">1) wysokość zabudowy: nie większa niż 15 m;2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 90%. |
| 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: | dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami. |
| 5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. | |

§ 27. Dla terenów oznaczonych 4.ZN, 9.ZN, 11.ZN i 12.ZN:

| | |
|---|--|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 4.ZN, 9.ZN, 11.ZN i 12.ZN jest zieleń naturalna. |
| 2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: | <ol style="list-style-type: none">1) na terenach 9.ZN, 11.ZN i 12.ZN nakazuje się zachowanie charakteru zieleni naturalnej jako położonej w granicach użytku ekologicznego "Ostoja rzeki Seracz", zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;2) ustala się zagospodarowanie terenów jako ogólnodostępnych;3) zakazuje się realizacji budynków;4) dla cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu jako ciągłości cieków do zachowania dopuszcza się przebudowę i zmianę trasy koryta cieku, z zastrzeżeniem zapisów § 10 pkt 5 oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody;5) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 5 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt. |
| 3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: | <ol style="list-style-type: none">1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%. |
| 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: | dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami. |
| 5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości | |

w wysokości 0%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.TT:

| | |
|---|--|
| 1. Przeznaczenie terenu: | 1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 5.TT są tereny technicznej obsługi miasta w tym: a) obiekty budowlane związane z elektroenergetyką, ciepłownictwem, gospodarką wodno-kanalizacyjną, gazownictwem, obsługą komunikacyjną miasta; b) obiekty związane z kompostowaniem odpadów biodegradowalnych – w tym kompostownia hermetyczna; c) parkingi; - stanowiące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; 2) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 5.TT są budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy. |
| 2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: | 1) zakazuje się realizacji zakładów związanych z magazynowaniem, składowaniem, sortowaniem, odzyskiem i przetwarzaniem odpadów; 2) dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) dopuszcza się realizację obiektów administracji związanych z przeznaczeniem podstawowym; 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu oraz 10 metrową strefę ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od terenów kolejowych. |
| 3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: | 1) wysokość budynków nie większa niż 12 m; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%; 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5; 5) realizacja dachów o dowolnym kształcie i dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych. |
| 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: | 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 1 000 m ² . |
| 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: | 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. |
| 6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem. | |
| 7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. | |

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.PU:

| | |
|------------------|--|
| 1. Przeznaczenie | 1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 7.PU są: |
|------------------|--|

| | |
|--|---|
| terenu: | <ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa produkcyjna, b) usługi, w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000 m² oraz usługi motoryzacyjne takie jak warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, c) składy i magazyny, d) bazy magazynowo transportowe oraz stacje przeładunkowe, e) działalność rzemieślnicza, f) parkingi; <p>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 7.PU jest zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego służąca obsłudze jako zaplecze obiektów produkcyjno-magazynowych, realizowana pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych dla mieszkalnictwa zbiorowego nie przekroczy 25% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej;</p> <p>3) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 7.PU są:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako zachowanie istniejących budynków, b) budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy. |
| <p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2; 2) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; 3) zakazuje się lokalizacji zakładów składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów; 4) dopuszcza się realizację obiektów i budynków gospodarczych; 5) emisja pyłów i gazów poza granicami działki inwestora nie może przekroczyć stężeń dopuszczalnych zgodnie z unijnymi i krajowymi przepisami; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz 10 metrową strefę ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od terenów kolejowych, według rysunku planu. | |
| <p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; 2) wysokość budynków: <ul style="list-style-type: none"> a) dla istniejących budynków mieszkalnych, do czasu zachowania ich obecnej funkcji, nie większa niż 11 m; b) dla pozostałych budynków nie większa niż 20 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 30 m na fragmentach nie przekraczających 40% powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0; 6) realizacja dachów o dowolnym kształcie i dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych. | |
| <p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m². | |

| |
|--|
| 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. |
| 6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej: |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) obsługa komunikacyjna od dróg 2. KD-Z i 3.KD-L; 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której objęty te się znajdują; 3) minimalna liczba miejsc do parkowania, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym: <ol style="list-style-type: none"> a) dla zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, baz magazynowo – transportowych, stacji przeładunkowych oraz rzemiosła: nie mniej niż 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; b) dla usług: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy. |
| 7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0% |

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 14.U:

| | |
|--|--|
| 1. Przeznaczenie terenu: | <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się, że przeznaczeniem terenów 14.U są: <ol style="list-style-type: none"> a) usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 1 000 m², usług publicznych, usług gastronomii, biur i administracji, kultury, turystyki i rekreacji oraz pozostałych usług podstawowych; b) działalność rzemieślnicza; 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 14.U jest zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego służąca obsłudze jako zaplecze obiektów usługowych i rzemieślniczych, realizowana pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych dla mieszkalnictwa zbiorowego nie przekroczy 25% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej; 3) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 14.U jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako zachowanie istniejących budynków. |
| 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: | <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2; 2) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²; 3) zakazuje się lokalizacji usług oświaty, nauki i ochrony zdrowia; 4) zakazuje się lokalizacji zakładów składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów; 5) nakazuje się nasadzenie zieleni wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu, według rysunku planu, w postaci nasadzeń krzewów i drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na |

| |
|--|
| <p>każde 4 mb granicy działki;</p> <p>6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</p> <p>7) dla cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu jako ciągłości cieków do zachowania dopuszcza się przebudowę i zmianę trasy koryta cieku, z zastrzeżeniem zapisów § 10 pkt 5;</p> <p>8) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 5 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt.</p> |
| <p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;</p> <p>2) wysokość budynków:</p> <p>a) dla istniejących budynków mieszkalnych, do czasu zachowania ich obecnej funkcji nie większa niż 11m;</p> <p>b) dla pozostałych budynków nie większa niż 15 m;</p> <p>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż: 30%;</p> <p>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</p> <p>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;</p> <p>6) realizacja dachów dowolnym kształcie i dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych.</p> |
| <p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;</p> <p>2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m².</p> |
| <p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <p>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20;</p> <p>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</p> |
| <p>6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <p>1) obsługa komunikacyjna od dróg sąsiadujących z terenem;</p> <p>2) parkingi i garaże do obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, lub na której te obiekty się znajdują;</p> <p>3) minimalna liczba miejsc do parkowania, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego nie mniej niż 0,5 miejsca postojowego na 1 łóżko,</p> <p>b) dla zabudowy usługowej i rzemiosła nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej.</p> |
| <p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.</p> |

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami 15.U i 17.U:

| | |
|---------------------------------|---|
| <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> | <p>1) ustala się, że przeznaczeniem terenów 15.U i 17.U są:</p> <p>a) usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000 m², usług publicznych, usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe czy stacje kontroli pojazdów lub stacje paliw, usług gastronomii, biur i administracji, kultury, turystyki i rekreacji oraz pozostałych usług podstawowych;</p> |
|---------------------------------|---|

| | |
|----|---|
| | <p>b) składy i magazyny; c) działalność rzemieślnicza;</p> <p>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów 15.U i 17.U jest zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego służąca obsłudze jako zaplecze obiektów usługowych, składowo-magazynowych i i rzemieślniczych, realizowana pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych dla mieszkalnictwa zbiorowego nie przekroczy 25% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej;</p> <p>3) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 15.U i 17.U jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako zachowanie istniejących budynków.</p> |
| 2. | <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2; 2) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; 3) zakazuje się lokalizacji usług oświaty, nauki i ochrony zdrowia; 4) zakazuje się lokalizacji zakładów składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów; 5) nakazuje się nasadzenie zieleni wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu 17.U w postaci nasadzeń krzewów i drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 4 mb granicy działki; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu; 7) dla cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu jako ciągłości cieków do zachowania dopuszcza się przebudowę oraz zmianę trasy koryta cieku z zastrzeżeniem § 10 pkt 5; 8) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 5 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt. |
| 3. | <p>Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; 2) wysokość budynków: <ol style="list-style-type: none"> a) dla istniejących budynków mieszkalnych, do czasu zachowania ich obecnej funkcji, nie większa niż 11 m; b) dla pozostałych budynków nie większa niż 20 m; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6; 6) realizacja dachów dowolnym kształcie i dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych. |
| 4. | <p>Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m². |
| 5. | <p>Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. |

| |
|--|
| <p>6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obsługa komunikacyjna od dróg sąsiadujących z terenami; 2) parkingi i garaże do obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, lub na której te obiekty się znajdują; 3) minimalna liczba miejsc do parkowania, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym: <ol style="list-style-type: none"> a) dla zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego nie mniej niż 0,5 miejsca postojowego na 1 łóżko, b) dla składów i magazynów oraz rzemiosła: nie mniej niż 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, c) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej. |
| <p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.</p> |

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem 16.PUC:

| | |
|---|---|
| <p>1. Przeznaczenie terenu:</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 16.PUC są: <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowa produkcyjna, b) usługi ,w tym z obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², usługi motoryzacyjne takie jak warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów c) stacje paliw, c) składy i magazyny, d) bazy magazynowo transportowe oraz stacje przeładunkowe, e) działalność rzemieślnicza, f) parkingi; 2) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 16.PUC jest zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego służąca obsłudze jako zaplecze obiektów usługowych i rzemieślniczych, realizowana pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych dla mieszkalnictwa zbiorowego nie przekroczy 25% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej. |
| <p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2; 2) emisja pyłów i gazów poza granicami działki inwestora nie może przekroczyć stężeń dopuszczalnych zgodnie z unijnymi i krajowymi przepisami; 3) zakazuje się lokalizacji usług oświaty, nauki i ochrony zdrowia; 4) zakazuje się lokalizacji zakładów składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów; 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu. |
| <p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²; 2) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 30 m na fragmentach nie przekraczających 40% powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej; |

| |
|--|
| 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%; |
| 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; |
| 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0; |
| 6) realizacja dachów o dowolnym kształcie i dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych. |
| 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: |
| 1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m; |
| 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m ² . |
| 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: |
| 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20; |
| 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. |
| 6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej: |
| 1) obsługa komunikacyjna od dróg sąsiadujących z terenem; |
| 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której objęty te się znajdują; |
| 3) minimalna liczba miejsc do parkowania z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym: |
| a) dla zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, baz magazynów transportowych, stacji przeladunkowych oraz rzemiosła: nie mniej niż 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; |
| b) dla usług: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy; |
| c) dla zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego: nie mniej niż 0,5 miejsca postojowego na 1 łóżko. |
| 7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%. |

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KD-GP:

| | |
|---|---|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.KD-GP jest droga publiczna główna ruchu przyspieszonego - stanowiąca teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu: | <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy; 2) ustala się jedynie północno-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego; 4) ustala się powiązania z drogą 2.KD-Z poprzez skrzyżowanie; 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 6) ustala się realizację zatok postojowych dla przystanków autobusowych; 7) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych kładek dla pieszych i rowerów nad drogą; 8) ustala się realizację chodnika po północno-zachodniej stronie jezdni; 9) dla cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu jako ciągłości cieków do zachowania dopuszcza się przebudowę oraz zmianę trasy koryta cieku z zastrzeżeniem § 10 pkt 5; 10) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako |

| | |
|---|--|
| ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 5 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt. | |
| 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) w obrębie terenu obowiązuje: <ol style="list-style-type: none"> a) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych, b) zakaz lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem wiat przystankowych. | |
| 4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 0%. | |
| 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: <ol style="list-style-type: none"> 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. | |
| 6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. | |

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolami 2.KD-Z:

| | |
|--|---|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.KD-Z jest droga publiczna zbiorcza - stanowiąca teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy; 2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 30 m do 37 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi zbiorczej; 4) ustala się powiązania z drogami 3.KD-L i 4.KD-L poprzez skrzyżowania; 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 6) ustala się realizację chodników po obu stronach jezdni; 7) dopuszcza się realizację wiat przystankowych i zatok postojowych dla przystanków autobusowych; 8) dla cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu jako ciągłości cieków do zachowania dopuszcza się przebudowę oraz zmianę trasy koryta cieków z zastrzeżeniem § 10 pkt 5; 9) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 5 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt. | |
| 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) w obrębie terenu obowiązuje: <ol style="list-style-type: none"> a) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych, b) zakaz lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem wiat przystankowych. | |

| |
|---|
| 4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%. |
| 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: <ol style="list-style-type: none"> 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. |
| 6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. |

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolami 3.KD-L:

| | |
|---|---|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 3.KD-L jest droga publiczna lokalna - stanowiąca teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy; 2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 19 m do 29 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania z drogą 2.KD-Z, według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi lokalnej; 4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 5) dopuszcza się realizację chodników po obu stronach jezdni; 6) dopuszcza się realizację wiat przystankowych i zatok postojowych dla przystanków autobusowych. | |
| 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem wiat przystankowych. | |
| 4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%. | |
| 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: <ol style="list-style-type: none"> 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. | |
| 6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. | |

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolami 4.KD-L:

| | |
|--|---|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.KD-L jest droga publiczna lokalna - stanowiąca teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy; 2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8,5 m do 31 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania z drogami 2.KD-Z i 5.KD-D, według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi lokalnej; 4) ustala się powiązania z drogą 5.KD-D poprzez skrzyżowanie; | |

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 6) ustala się realizację chodników po obu stronach jezdni; 7) dopuszcza się realizację wiat przystankowych i zatok postojowych dla przystanków autobusowych; 8) dla cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu jako ciągłości cieków do zachowania dopuszcza się przebudowę oraz zmianę trasy koryta cieków z zastrzeżeniem § 10 pkt 5; 9) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 5 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt. |
| <p>3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem wiat przystankowych. |
| <p>4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.</p> |
| <p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. |
| <p>6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p> |

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolami 5.KD-D:

| | |
|--|--|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 5.KD-D jest droga publiczna lokalna - stanowiąca teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu: | <ul style="list-style-type: none"> 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy; 2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 13 m, z poszerzeniami w rejonie zawrotki, według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi dojazdowej; 4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 5) ustala się realizację chodników po obu stronach jezdni. |
| 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: | <ul style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych. |
| 4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%. | |
| 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: | <ul style="list-style-type: none"> 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. |
| 6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. | |

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolami 6.KPr:

| | |
|---|--|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 6.KPr jest ciąg pieszo-rowerowy - stanowiący teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu: | <ol style="list-style-type: none">1) ustala się zachowanie istniejącego pasa drogowego jako ciągu pieszo-rowerowego przeznaczonego dla ruchu pieszych i rowerów z prawem do remontów i przebudowy;2) ustala się zmienną szerokość pasa drogowego od 5 m do 6 m, według rysunku planu;3) ustala się realizację ciągu pieszego oraz drogi rowerowej, w tym jako wspólnej przestrzeni pieszo-rowerowej. |
| 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: | <ol style="list-style-type: none">1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych. |
| 4. | Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%. |
| 5. | Zasady obsługi infrastruktury technicznej: <ol style="list-style-type: none">1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20;2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. |
| 6. | Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. |

**Rozdział 3
Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Filip Kowalczyk

RADCA PRAWNY

Aleksandra Smolągowska

Uzasadnienie

Celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części Miasta Mława w rejonie ulic: Płockiej, Olesin, Zabrody, drogi Nr 7, granicy Miasta Mława, linii kolejowej i rzeki Seracz - część II jest uszczegółowienie ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława* poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów "*Studium...*" polega na wskazaniu terenów zabudowy produkcja i usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jako przeznaczenia przeważającego na obszarze planu.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława* działki będące w granicach planu miejscowego należą do obszarów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania:

1) *strefa działalności gospodarczej z zakresu usług i produkcji – U/P – w której ustala się realizację funkcji usługowych i magazynowo – składowych oraz funkcji produkcyjnych;*

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa w tym zarówno usługi o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, usługi publiczne (kultury, administracji, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) jak i usługi komercyjne (biura, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- centra logistyczne, tereny transportu samochodowego;
- usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką, naprawą, złomowaniem, demontażem pojazdów;
- obiekty produkcyjne, składy, magazyny, wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym;
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży wyłącznie w rejonach wskazanych na rysunku *Studium* na ten cel;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- obiekty zamieszkania zbiorowego realizowane jako część zaplecza obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- stacje paliw z zapleczem usługowo-handlowym;
- usługi sportu i rekreacji;
- hale widowiskowe;
- urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, imprez masowych;
- garaże i parkingi wielopoziomowe i podziemne;
- odnawialne źródła energii w postaci ogniw fotowoltaicznych, realizowanych wyłącznie na dachach i ścianach budynków, o mocy do oraz powyżej 100 kW;
- wyłącznie na terenie Północnej Dzielnicy Przemysłowej: obiekty i działalności skierowane na alternatywne zagospodarowanie odpadów generujących energię cieplną oraz/lub elektryczną;
- zbieranie odpadów;
- przetwarzanie odpadów komunalnych oraz odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych,

- wyłącznie na terenie Północnej Dzielnicy Przemysłowej: obiekty do termicznego przekształcania odpadów komunalnych oraz odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych, z odzyskiem energii;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem lokalizacji przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych;
- zakaz lokalizacji nowych usług oświaty, nauki, ochrony zdrowia;
- emisja pyłów i gazów poza granicami działki inwestora nie może przekroczyć stężeń dopuszczalnych zgodnie z unijnymi i krajowymi przepisami;
- zakaz lokalizacji spalarni odpadów i współspalarni odpadów innych niż odpady komunalne oraz innych niż odpady powstające z procesów przetwarzania odpadów komunalnych;
- zakaz lokalizacji spalarni odpadów i współspalarni odpadów bez odzysku energii.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 20 m, przy czym dopuszcza się odstępstwa w planach miejscowych od tej zasady, w zależności od przewidywanych potrzeb technologicznych - w takich sytuacjach maksymalna wysokość zabudowy nie może jednakże przekroczyć 30m na fragmentach nie przekraczających 40% powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej; z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami
- ~~maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;~~
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

2) *strefa technicznej obsługi miasta - TT* - w której zakłada się lokalizację zabudowy i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną miasta,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, ciepłownictwem, gospodarką wodno – kanalizacyjną, gazownictwem, gospodarowaniem odpadami;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie zieleni izolacyjnej;
- zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 12m, dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

3) **strefa zieleni urządzonej o charakterze niepublicznym – ZU** – dla której zakłada się zachowanie i wykształcenie zespołów zieleni urządzonej,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny zieleni urządzonej z dostępem publicznym (*skwery o charakterze lokalnym – osiedlowym oraz ponadlokalnym, planty, parki, bulwary nadwodne, aleje, ogródki jordanowskie*);
- zbiorniki wodne, fontanny, obiekty małej architektury;
- usługi kultury, gastronomii, informacja turystyczna, inne usługi nieuciążliwe na terenie parku miejskiego;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- parkingi dla obsługi terenów;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie jako dominującej powierzchni zieleni urządzonej;
- wykreowanie przestrzeni ogólnodostępnych;
- kształtowanie obiektów architektonicznych i kompozycji przestrzennej wysokiej jakości;
- ograniczenie gabarytów zabudowy kubaturowej o wielkości ograniczonej do 50 m² na jeden obiekt;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla terenów boisk sportowych do 15%; z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych;

4) **tereny komunikacyjne.**

Granice stref funkcjonalno-przestrzennych oraz przebieg projektowanych linii komunikacyjnych i ich parametry mają charakter przybliżony. Dokładne ustalenia zostaną rozstrzygnięte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na wszystkich terenach zainwestowanych ustala się zasadę zachowania istniejących budynków i ich funkcji z możliwością ich adaptacji, przebudowy i rozbudowy, wg. ustalonych wskaźników. Użytkowanie obszarów objętych ochroną prawną dopuszcza się tylko w ograniczonym zakresie, warunkującym zachowanie walorów przyrodniczych dla ochrony, których zostały one wyznaczone. Zagospodarowanie i użytkowanie ich otoczenia należy kształtować w sposób nienaruszający równowagi przyrodniczej w obrębie terenów chronionych.

Na terenie miasta Mława mogą występować stanowiska roślin objętych ochroną gatunkową. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową, należy miejsca ich występowania pozostawić w stanie naturalnym.

Dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu;

Wydzielenia funkcjonalne określone w planie są zgodne z obowiązującym studium.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 46,97 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 1) PU - produkcja i usługi;
- 2) PUC - produkcja i usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) U - usługi;
- 4) WS - wody powierzchniowe, śródlądowe;
- 5) TT - teren technicznej obsługi miasta;
- 6) ZU - zieleń urządzona;
- 7) ZL - lasy
- 8) ZN - zieleń naturalna;
- 9) KD -... – drogi publiczne:
 - a) KD-GP – główna ruchu przyspieszonego;
 - b) KD-Z – zbiorcza;
 - c) KD-L- lokalne;
 - d) KD-D – dojazdowe;
- 10) KPr - ciąg pieszo-rowerowy.

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie spójnych gabarytów zabudowy;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej w otoczeniu;
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - poprzez ochronę najcenniejszych przyrodniczo terenów, w tym gruntów leśnych, ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zasadę obsługi zabudowy przez sieć wodociągową i docelowo kanalizacyjną;
4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
5. walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach średnio intensywnej zabudowy sąsiadującej z zespołami jednorodzinnymi z jednej strony oraz z terenami usługowo-produkcyjnymi oraz strefami technicznej obsługi miasta z drugiej, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa terenów już zabudowanych, w rejonie dobrze rozwiniętej sieci drogowej;
6. prawo własności - poprzez wskazanie terenów w sposób umożliwiający ich podział na działki zgodne z ustaleniami planu;
7. potrzeby interesu publicznego - poprzez wskazania terenów dróg oraz zieleni ogólnodostępnej;

8. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasady wykorzystania istniejących systemów infrastruktury technicznej;
9. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 8.05.2024r. do 11.06.2024r.;
10. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności (tego wymagające) były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
11. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie obsługi z systemu wodociągowego istniejącego poza granicami planu.

Plan nie uwzględnia:

- 1) wymagań ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań ochrony gruntów rolnych;
- 3) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniając zgłaszane wnioski i uwagi - poprzez ograniczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie terenów produkcyjnych oraz technicznej obsługi miasta w peryferyjnym obszarze Mławy.

Przeprowadzono analizy:

1. ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych gminy) będzie niższa od dochodów do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem; założono, że w latach przychody będą rosły wraz z powstawaniem kolejnej zabudowy;
2. środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z dnia 3 października 2013 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w

ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko; na obszarze objętym planem nie zachodziła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;

3. społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedzku usług społecznych jaki i dokonano bilansów przewidywanej liczby mieszkańców w celu określenia potrzeb realizacji usług społecznych - z analizy wynika, że obszar objęty planem nie wymaga realizacji takich obiektów z zakresu oświaty, obsługę zapewnią obiekty położone poza granicami planu, w ich sąsiedztwie.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. wskazując rozwój zabudowy w obszarze sąsiadującym z rozwiniętą siecią drogową zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Mławy, nawiązując do już istniejących podziałów na kwartały zabudowy - ustalenia planu mają go chronić przed przypadkową nadmierną intensyfikacją;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - obszar planu położony jest w promieniach dojeżdżać do 1,8 km do dworca kolejowego Mława Miasto oraz do 1,0 km od przystanków autobusowych zlokalizowanych w ciągu ul. Św. Wojciecha;

3) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (rozbudowany układ drogowy w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Mławy) oraz najlepszym (w skali gminy) stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnym dla nowej, planowanej zabudowy - istniejące sieci w drogach otaczających obszar jak i w znacznej części dróg istniejących na obszarze objętym planem pozwalają na obsłużenie znacznej części planowanej zabudowy, możliwa jest także rozbudowa istniejących systemów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Mława wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów" w zakresie określonym w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą Rady Miasta Mława Nr XL/485/2018 z dnia 27 marca 2018 r.. "Analiza" ta m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o jego przedłożeniu Radzie Miasta celem jego uchwalenia.

Reasumując: obszar objęty planem, położony w południowej części Mławy, obejmujący obszar położony wśród terenów w znacznym stopniu już zagospodarowanych i podlegających dalszym procesom inwestycyjnym, jest szczególnie atrakcyjny do kontynuacji funkcji usługowo-produkcyjnych, z zachowaniem terenów cennych przyrodniczo.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miasta Mława
 z dnia

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla obszaru położonego w południowej części Miasta Mława w rejonie ulic: Płockiej, Olesin, Zabrody, drogi Nr 7, granicy Miasta Mława, linii kolejowej i rzeki Seracz - część II

| Lp. | Data Wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag | | Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag z dnia | | Komentarz |
|--|-------------------|---|-------------|--|--|--|--------------------|--|--------------------|-----------|
| | | | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga uwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| UWAGI ZŁOŻONE W WYNIKU WYŁOŻENIA PROJEKTU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W trakcie wyłożenia nie złożono uwag do projektu planu. | | | | | | | | | | |

Przewodniczący Rady Miasta

Filip Kowalczyk



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Mława

z dnia2024 roku

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

a) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,

b) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to:

1) realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję, realizowana głównie jako poszerzenie dróg istniejących jak i częściowo jako budowa nowych dróg, wraz z urządzeniem tych dróg i ich fragmentów, głównie nawierzchnią jezdni i chodników;

2) budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przy czym koszty związane z budową nowych urządzeń dotyczą jedynie części dróg publicznych - przede wszystkim jako rozbudowa i uzupełnienie istniejących systemów.

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

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.) przy czym:



- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej,
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 757 z późn. zm.), ze środków własnych Zakładu Wodociągów, Kanalizacji i Oczyszczalnia Ścieków „WOD-KAN” sp. z o.o. w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet miasta.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 859 z późn. zm.)

Przewodniczący Rady Miasta Mława

Filip Kowalczyk

