

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA MŁAWA
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górna”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

w związku z uchwałą Nr IX/127/2019 Rady Miasta Mława z dnia 25 czerwca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górna” dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy między ulicami Górną, Anny Dobrskiej, Ciechanowską, Brzozową, Studzieniec, Napoleońską

Rada Miasta Mława uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń 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 „Górna”, 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) granicy i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) 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;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 17) 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) rzędy drzew do nasadzenia;
 - 6) wymiary;
 - 7) granica strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej;
 - 8) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego Wólki ustanowiona w granicach planu;
 - 9) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 10) pozostałe zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 11) przebieg cieku "Starego Rowu" wskazany do zachowania ciągłości;
 - 12) zasięg stref ochronnych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
 - 13) granica strefy sanitarnej 50m od cmentarza;
 - 14) granica strefy sanitarnej 150m od cmentarza.

§ 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 jednostki sektora finansów publicznych lub organizacje pozarządowe jak też równoważne z nimi inwestycje realizowane przez inwestorów prywatnych;
- 7) **froncie działki** – należy przez to rozumieć tą część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd 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;
 - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 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 pozwolenie na budowę.

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

- 1) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 3) MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 4) UM - zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- 5) U – usługi;
- 6) ZU - zieleń urządzona;
- 7) ZN - zieleń naturalna;
- 8) ZL - lasy;
- 9) ZC - cmentarze grzebalne;
- 10) W - teren obsługi systemu wodociągowego;
- 11) KS – parkingi;
- 12) KK - teren dawnej kolejki wąskotorowej;
- 13) KD -... – drogi publiczne:
 - a) KD-Z – zbiorcze,
 - b) KD-L – lokalne,
 - c) KD-D – dojazdowe;
- 14) KDW - drogi wewnętrzne.

§ 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 ustalonymi w planie oraz przepisami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem możliwości odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz obiektów zabytkowych.

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 wysokiego napięcia o wysokości do 25,0 m.

§ 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) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwhałasowej obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - dla terenów MW,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych - dla terenów UM oraz MNU;
 - c) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla terenów MN.
- 3) zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) ustala się zachowanie ciągłości przebiegu cieku "Starego Rowu", z dopuszczeniem lokalnych jego przekryć przez elementy układu drogowego oraz przebudowy, w tym renaturalizacji cieku w granicach terenów 1.MNU, 1.W, 2.MNU, 1.MN, 11.KD-D, 1.ZN, 3.KD-Z, 6.MNU, 1.MW, 3.ZU, 1.KK, 6.ZU, 6.2.KD-L, 5.ZU i 1.2.KD-Z;
- 5) w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 6) ustala się strefę sanitarną 50 m od cmentarza grzebalnego, w której zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów przechowywania żywności oraz zakazuje się realizacji ujęć wody;
- 7) ustala się strefę sanitarną 150 m od cmentarza grzebalnego, w której zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów przechowywania żywności niepodłączonych do sieci wodociągowej oraz zakazuje się realizacji ujęć wody;
- 8) 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, której granice określono na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego Wólki, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się ochronę konserwatorską oraz:
 - a) realizację zabudowy na terenach 1.MNU, 1.W, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.MNU, 1.KS, 3.U, 13.MN, 8.MNU, 9.MNU, 2.UM, 3.UM, 2.MW i 4.UM zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów,
 - b) zachowanie wysokości i gabarytów zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów,
 - c) zachowanie historycznego przebiegu ul. Studzieniec i Napoleńskiej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów,
 - d) zachowanie układu alejek oraz historycznych elementów ogrodzenia cmentarza 1.ZC, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu,
 - e) zachowanie jako otwartego terenu 5.ZU, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu;
- 3) wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego - linię kolejki wąskotorowej Mławskiej Kolei Dojazdowej wpisaną do rejestru pod numerem A-273 - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 4) wskazuje się zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się ich ochronę oraz zasady zapisane w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) wskazuje się pozostałe zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których ustala się ich ochronę oraz zasady zapisane w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 12 1. Ustala się, że publiczny układ drogowy stanowią drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

3. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych ustala się minimalna szerokość wynoszącą 6m.

§ 13. 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, z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL.

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 lasów oznaczonych symbolem ZL, przy czym obiekty będące budynkami lub inne naziemne kontenerowe mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z wyjątkiem terenów ZC oraz z zastrzeżeniem przepisów par. 10 pkt.6 i 7.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w tym z:
 - a) istniejących i projektowanych przewodów w drogach 1.1.KD-Z, 1.2.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-Z, 6.1.KD-L, 6.2.KD-L, 6.3.KD-L, 7.KD-L, 8.1.KD-L, 8.2.KD-L, 9.KD-L, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.1.KD-D, 12.2.KD-D, 12.3.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D, 16.KD-D, 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D, 20.KD-D i 21.KD-D;
 - b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 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, z zastrzeżeniem przepisów par. 10 pkt.6 i 7;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych w celach przeciwpożarowych.

§ 15. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do:
 - a) zbiorczej sieci kanalizacyjnej poprzez istniejące i projektowane przewody w drogach 1.1.KD-Z, 1.2.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-Z, 6.1.KD-L, 6.2.KD-L, 6.3.KD-L, 7.KD-L, 8.1.KD-L, 8.2.KD-L, 9.KD-L, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.1.KD-D, 12.2.KD-D, 12.3.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D, 16.KD-D, 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D, 20.KD-D i 21.KD-D,
 - b) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody,
 - c) lokalnych urządzeń, o których mowa w pkt. 5;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 4) nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 1 lit. c oraz pkt. 5;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska oraz prawa z zakresu realizacji cmentarzy, według przepisów odrębnych dotyczących zbiorowego odprowadzania ścieków, z dopuszczeniem

zachowania i dalszego użytkowania przydomowych oczyszczalni ścieków także po realizacji sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 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.

§ 16. 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, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykorzystaniem:
 - a) istniejących i projektowanych przewodów w drogach 1.1.KD-Z, 1.2.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-Z, 6.1.KD-L, 6.2.KD-L, 6.3.KD-L, 7.KD-L, 8.1.KD-L, 8.2.KD-L, 9.KD-L, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.1.KD-D, 12.2.KD-D, 12.3.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D, 16.KD-D, 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D, 20.KD-D i 21.KD-D,
 - 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 przepisów dotyczących ochrony gruntów leśnych i lasów.

§ 17. 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 według par. 13 ust. 3 dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, przy czym stacje będące budynkami lub inne naziemne kubaturowe mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych z wyjątkiem mikroinstalacji;
- 4) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych innych niż mikro instalacje na dachach budynków.

§ 18. 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, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków z sieci gazowej odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową;
- 4) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci gazowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy.

§ 19. W zakresie gospodarowania odpadami nakazuje się realizację miejsca dla pojemników do zbiórki odpadów w granicach działki budowlanej, zgodnie z odrębnymi przepisami gminnymi w zakresie gospodarowania odpadami.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii cieplnej o niskiej emisji zanieczyszczeń zgodnie z wymogami przepisów odrębnych lub zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej, z zastrzeżeniem §17 pkt 3 i 4.

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

2. Dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń telekomunikacyjnych jedynie według przepisów odrębnych.

§ 22. Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym oraz opisaną w przepisach szczegółowych.

§ 23. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1.KD-Z, 1.2.KD-Z i 1.KK związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

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

- 1) 1.ZC, związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie zakładania i utrzymania cmentarzy,
- 2) 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-Z, 6.1.KD-L, 6.2.KD-L, 6.3.KD-L, 7.KD-L, 8.1.KD-L, 8.2.KD-L, 9.KD-L, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.1.KD-D, 12.2.KD-D, 12.3.KD-D, 13.KD-D,

14.KD-D, 15.KD-D, 16.KD-D, 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D, 20.KD-D i 21.KD-D związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§25. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU i 6.MNU:

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU i 6.MNU są: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej, b) usługi z zakresu usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400m², usług gastronomii, biur i administracji, oświaty, kultury, warsztatów samochodowych o nie więcej niż dwóch stanowiskach oraz usług podstawowych, realizowane zarówno jako towarzyszące budynkom mieszkalnym na jednej działce budowlanej jak i na samodzielnych działkach budowlanych; 2) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU i 6.MNU jest zabudowa zagrodowa, realizowana wyłącznie jako kontynuacja takiego zagospodarowania.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2 oraz z zastrzeżeniem §7 ust. 2; 2) zakazuje się budowy i rozbudowy obiektów inwentarskich do celów hodowli zwierząt gospodarskich, w tym gołębników; 3) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku większej niż 200 m²; 4) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 m²; 5) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego; 6) zachowanie ciągłości przebiegu cieków "Starego Rowu według § 10 pkt. 4; 7) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 4 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt; 8) w strefach sanitarnych 50 m i 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia realizacji zabudowy według § 10 pkt. 6 i 7; 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 500 m²; 2) wysokość budynków nie większa niż 11 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6; 6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem zachowania istniejących budynków o 3 kondygnacjach nadziemnych bez prawa zwiększania ich wysokości; 7) realizacja dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: a) od 30° do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych; b) od 15° do 45° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu; 8) obowiązująca kolorystyka nowych budynków: a) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna szerokość frontu działki: 16 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 600 m².
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami; 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 te obiekty się znajdują; 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1,8 miejsca postojowego 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.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.W:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.W jest teren obsługi systemu wodociągowego - ujęcie wody oraz stacja uzdatniania wody.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) ustala się zachowanie istniejących stacji uzdatniania i ujęć wody, z prawem do rozbudowy i przebudowy; 2) dopuszcza się realizację zabudowy usług administracji związanych z podstawową funkcją terenu; 3) zachowanie ciągłości przebiegu cieku "Starego Rowu według § 10 pkt. 4; 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²; 2) wysokość budynków nie większa niż: 8 m; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5; 6) realizacja dachów o dowolnym kształcie i kącie nachylenia połaci dachowych; 7) dowolna kolorystyka budynków.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m².
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:	ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.	

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN i 3.MN:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.MN, 2.MN i 3.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2, z zastrzeżeniem obiektów inwentarskich, dla których dopuszcza się remont i przebudowę w obecnej funkcji oraz rozbudowę i nadbudowę w przypadku zmiany sposobu użytkowania na zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu; 2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych; 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolno stojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 m²;

4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych w tylnej granicy działki; 5) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego; 6) zachowanie ciągłości przebiegu cieków "Starego Rowu według § 10 pkt. 4; 7) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 4 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt; 8) w strefach sanitarnych 50m i 150m od cmentarza obowiązują ograniczenia realizacji zabudowy według § 10 pkt. 6 i 7; 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²; 2) wysokość budynków nie większa niż 10 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5; 6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; 7) realizacja dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: a) od 30° do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych; b) od 15° do 45° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu; 8) obowiązująca kolorystyka budynków: a) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna szerokość frontu działki: 16 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m².
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami; 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 te obiekty się znajdują; 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych 1.ZN i 2.ZN

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.ZN i 2.ZN jest zieleń naturalna.
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:	1) ustala się zachowanie charakteru zieleni naturalnej, z dopuszczeniem zalesienia działek; 2) ustala się zagospodarowanie terenów jako ogólnodostępnych; 3) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych oraz urządzeń turystycznych, rekreacyjnych, sportowych i placów zabaw dla dzieci; 4) zakazuje się realizacji budynków; 5) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych; 6) dla cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu jako przebieg cieku "Starego Rowu" wskazany do zachowania ciągłości dopuszcza się przebudowę i zmianę trasy koryta cieku, w tym renaturalizację cieku, w granicach poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem zapisów § 10 pkt 4.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%.
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%.	

§29. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.ZL:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.ZL są lasy.
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:	1) zakazuje się realizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów o których mowa w pkt 2; 2) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń, wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach oraz ochronie przyrody; 3) obowiązuje zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów; 4) obowiązuje nakaz zagospodarowania i użytkowania terenu według przepisów odrębnych o lasach; 5) 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 4 oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody; 6) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach oraz ochronie gruntów rolnych i leśnych.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) wysokość zabudowy: nie większa niż 15 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 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%.	

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZU, 2.ZU, 3.ZU, 4.ZU, 5.ZU, 6.ZU, 7.ZU i 8.ZU**

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.ZU, 2.ZU, 3.ZU, 4.ZU, 5.ZU, 6.ZU, 7.ZU i 8.ZU jest zielen urządzona.
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:	1) ustala się urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni poprzez: 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 turystycznych, rekreacyjnych i sportowych typu place do gier, siłownie na świeżym powietrzu; 5) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych oraz urządzeń turystycznych; 6) dla cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu jako przebieg cieków "Starego Rowu" wskazany do zachowania ciągłości dopuszcza się przebudowę i zmianę trasy koryta cieków, w tym renaturalizację cieków, w granicach poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem zapisów § 10 pkt 4; 7) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%.
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%.	

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MW:**

8. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.MW jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są: a) usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w kondygnacjach parterowych budynków mieszkalnych, b) usługi takie jak kancelaria prawnicza, gabinet lekarski, pracownia projektowa lokalizowane w lokalach mieszkalnych w kondygnacjach powyżej parterowej pod warunkiem zachowania charakteru mieszkalnego tych lokali.
9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust. 2; 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych; 3) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 2% powierzchni działki budowlanej;

4) nakazuje się zagospodarowania minimum 20% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w poziomie terenu; 5) w przypadku realizacji garaży podziemnych dopuszcza się maksymalnie jedną ich kondygnację; 6) zachowanie ciągłości przebiegu cieku "Starego Rowu według § 10 pkt. 4; 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
10. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²; 2) wysokość budynków nie większa niż: 14 m i jednocześnie nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem zachowania istniejących wyższych budynków, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, z zastrzeżeniem możliwości utrzymania istniejącego niższego wskaźnika dla działek zabudowanych, bez dalszego jego uszczuplania; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0, z zastrzeżeniem możliwości utrzymania istniejącego wyższego wskaźnika dla działek zabudowanych, bez dalszego jego zwiększania; 6) realizacja dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°; 7) obowiązująca kolorystyka budynków: a) dachy w odcieniach czerwieni, czerni, brązu lub szarości, b) elewacje budynków w kolorach pastelowych, dopuszcza się także naturalna kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, drewna i kamienia.
11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m².
12. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.
13. Zasady obsługi komunikacyjnej: 1) ustala się obsługę komunikacyjną 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 te obiekty się znajdują; 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1,8 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 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.
14. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§32. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KK:

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.KK jest linia kolejowa wąskotorowa; 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym jest ciąg pieszo-rowerowy.
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:	1) obowiązuje zachowanie istniejącej linii kolei wąskotorowej z prawem do jej przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dóbr kultury; 2) ustala się zachowanie ciągłości dróg publicznych w postaci przejazdów przez teren pomiędzy drogami: 1.1.KD-Z i 1.2.KD-Z, 6.2.KD-L i 6.3.KD-L, 6.2.KD-L i 13.KD-D oraz 12.1.KD-D i 12.2.KD-D, 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej i ciągów pieszych w pasie kolejowym; 4) zakazuje się realizacji budynków; 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury; 6) dopuszcza się realizację oświetlenia.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:	dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem..
5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.	

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN i 11.MN:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN i 11.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem §10 ust.6 i 7.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2; 2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych; 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolno stojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 m ² ; 4) dla nowych budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego; 5) ustala się nasadzenie rzędów drzew w rejonach wskazanych na rysunku planu; 6) w strefach sanitarnych 50m i 150m od cmentarza obowiązują ograniczenia realizacji zabudowy według § 10 pkt. 6 i 7; 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m ² ; 2) wysokość budynków nie większa niż 11 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5 m, z zastrzeżeniem §7

ust.3; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5; 6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; 7) realizacja dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: a) od 30° do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych; b) od 15° do 45° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu; 8) obowiązująca kolorystyka budynków: c) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, d) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.	
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	1) minimalna szerokość frontu działki: 17 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 600 m ² .
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:	1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami; 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 te obiekty się znajdują; 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.	

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.UM

1. Przeznaczenie terenu:	1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.UM są: a) usługi z zakresu usług publicznych, gastronomii, turystyki, biur i administracji, handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m ² oraz pozostałe nie wymienione usługi podstawowe, b) działalność rzemieślnicza, c) warsztaty remontowo-budowlane, d) usługi motoryzacyjne, tj.: warsztaty samochodowe do 2 stanowisk oraz stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe; e) usługi technicznej i gospodarczej obsługi cmentarza, za wyjątkiem magazynowania odpadów, f) uprawy ogrodnicze, w tym szklarniowe, związane wyłącznie z
--------------------------	--

	uprawą roślin ozdobnych, g) parkingi; 2) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są: a) lokale mieszkalne realizowane w budynkach usługowych w kondygnacjach powyżej parterowej, z zastrzeżeniem §10 ust.6 i 7; b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, wyłącznie jako kontynuacja stanu istniejącego, z zastrzeżeniem §10 ust.6 i 7.
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 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 pow. sprzedaży większej niż 1000m²; 3) w strefach sanitarnych 50m i 150m od cmentarza obowiązują ograniczenia realizacji zabudowy według § 10 pkt. 6 i 7; 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3.	Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²; 2) wysokość budynków nie większa niż 12 m; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0; 6) realizacja dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu.
4.	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna szerokość frontu działki: 17 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m².
5.	Zasady obsługi infrastruktury technicznej: 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 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 te obiekty się znajdują; 3) minimalna liczba miejsc do parkowania: a) 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, b) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym.
7.	Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

w wysokości 10%.

§35. Dla terenów oznaczonych symbolami 6.MNU, 7.MNU, 8.MNU i 9.MNU:

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 6.MNU, 7.MNU, 8.MNU i 9.MNU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej, z zastrzeżeniem §10 ust. 6 i 7; 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w bryłach budynków mieszkalnych oraz jako obiekty wolnostojące, towarzyszące budynkom mieszkalnym na jednej działce budowlanej; 3) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 6.MNU jest zabudowa specjalistycznego gospodarstwa ogrodniczego wraz z usługami handlu o powierzchni sprzedaży do 1600m², realizowana wyłącznie jako kontynuacja takiego zagospodarowania.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem §7 ust.2; 2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych; 3) łączna powierzchnia użytkowa obiektów i lokali usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej; 4) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 m²; 5) dla nowych budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego; 6) w strefach sanitarnych 50m i 150m od cmentarza obowiązują ograniczenia realizacji zabudowy według § 10 pkt. 6 i 7; 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż: a) 600 m² dla zabudowy w formie wolnostojącej, a) 400 m² dla zabudowy w formie bliźniaczej; 2) wysokość budynków nie większa niż 12 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5 m; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6; 6) realizacja dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: a) od 30° do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych; b) od 15° do 45° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu oraz dla zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,;

7) obowiązująca kolorystyka nowych budynków: a) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna szerokość frontu działki: a) 16 m dla zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, b) 14 m dla zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej; 2) minimalna powierzchnia działki: a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami; 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 te obiekty się znajdują; 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce 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.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.U, 2.U i 3.U:

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.U, 2.U i 3.U są: a) usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², biur i administracji oraz pozostałe nie wymienionych usług podstawowych, z zastrzeżeniem przepisów par. 10 pkt.6 i 7, b) usługi obsługi technicznej i gospodarczej cmentarza, za wyjątkiem magazynowania odpadów, c) uprawy ogrodnicze, w tym szklarniowe, związane wyłącznie z uprawą roślin ozdobnych, d) działalność rzemieślnicza, e) warsztaty remontowo-budowlane oraz kamieniarskie, f) usługi motoryzacyjne, tj.: warsztaty samochodowe do 2 stanowisk oraz stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe, g) parkingi; 2) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie
---------------------------------	---

	wolnostojącej i bliźniaczej, wyłącznie jako kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania na działkach, z zastrzeżeniem §10 ust.6 i 7.
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem §7 ust.2; 2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych; 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 m²; 4) zakazuje się realizacji domów weselnych; 5) ustala się nasadzenie rzędów drzew w rejonach wskazanych na rysunku planu; 6) w strefach sanitarnych 50m i 150m od cmentarza obowiązują ograniczenia realizacji zabudowy według § 10 pkt. 6 i 7; 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3.	Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 600 m²; 2) wysokość budynków nie większa niż 12 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5 m; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6; 6) realizacja dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: a) od 30° do 45° - dla nowych budynków; b) od 15° do 45° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu oraz dla zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków; 7) obowiązująca kolorystyka nowych budynków: a) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.
4.	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna szerokość frontu działki: 17 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 600 m².
5.	Zasady obsługi infrastruktury technicznej: 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.
6.	Zasady obsługi komunikacyjnej: 8) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami; 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;

10) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym: a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, 1) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce 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.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.ZC:

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.ZC jest cmentarz. 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi z zakresu usług sakralnych - kaplica cmentarna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) ustala się realizację miejsc pochówków zarówno do ziemi w formie grobowców, grobów ziemnych lub murowanych, jak i w formie kolumbarium; 2) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze, siedziska i inne elementy małej architektury oraz zieleni urządzonej, wysokiej i niskiej; 3) realizacja kaplicy zgodnie z warunkami technicznymi dotyczącymi sytuowania budynków, w tym odległości ścian budynków od granic działek sąsiednich.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%; 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3; 5) gabaryty budynków: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna; 6) realizacja dachów o dowolnym kształcie i kącie nachylenia połaci dachowych.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	1) minimalna szerokość frontu działki: 50 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 5000 m².
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:	1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami; 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie sąsiadujących dróg publicznych oraz terenów 1.KS, 1.U, 2.U, 3.U i 1.UM; 3) wskaźniki miejsc postojowych: nie mniej niż 50 miejsc do parkowania pojazdów, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§38. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KS:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.KS jest parking.
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:	1) ustala się zachowanie parkingu terenowego, z prawem do przebudowy, dla obsługi terenu 25.ZC; 2) zakazuje się realizacji budynków; 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury; 4) nakazuje się zapewnienie miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%; 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m. z zastrzeżeniem par 7 ust. 3.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 500 m ² .
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:	ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.	

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem 12.MN:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 12.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej, z zastrzeżeniem §10 ust.7.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2; 2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych; 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych; 4) dla nowych budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego; 5) w strefach sanitarnych 50m i 150m od cmentarza obowiązują ograniczenia realizacji zabudowy według § 10 pkt. 6 i 7; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 200 m²; 2) wysokość budynków nie większa niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6; 6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; 7) realizacja dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: a) od 30° do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych; b) od 15° do 45° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu; 8) obowiązująca kolorystyka budynków: e) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, f) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.	4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna szerokość frontu działki: 7 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 200 m².
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.	6. Zasady obsługi komunikacyjnej: 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami; 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 te obiekty się znajdują; 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.	

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolami 13.MN, 14.MN i 15.MN:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 13.MN, 14.MN i 15.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem §10 ust.6 i 7.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2; 2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie	

z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych; 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolno stojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 m²; 4) dla nowych budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego; 5) ustala się nasadzenie rzędów drzew w rejonach wskazanych na rysunku planu; 6) w strefach sanitarnych 50m i 150m od cmentarza obowiązują ograniczenia realizacji zabudowy według § 10 pkt. 6 i 7; 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²; 2) wysokość budynków nie większa niż 12 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6; 6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; 7) realizacja dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: a) od 30° do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych; b) od 15° do 45° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu; 8) obowiązująca kolorystyka budynków: g) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, h) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna szerokość frontu działki: 17 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 600 m².
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami; 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 te obiekty się znajdują; 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

w wysokości 10%.

§ 41. Dla terenów oznaczonych symbolami 2.UM, 3.UM i 4.UM

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 2.UM, 3.UM i 4.UM są: a) usługi z zakresu usług publicznych, gastronomii, turystyki, biur i administracji, handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²; b) działalność rzemieślnicza, c) usługi motoryzacyjne, tj.: warsztaty samochodowe do 2 stanowisk oraz stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe; 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są: a) lokale mieszkalne realizowane w budynkach usługowych w kondygnacjach powyżej parterowej, z zastrzeżeniem §10 ust.6 i 7; b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, realizowana na jednej działce z budynkami usługowymi, z zastrzeżeniem §10 ust.6 i 7.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	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 pow. sprzedaży większej niż 1000m²; 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolnostojących budynków garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40m²; 4) ustala się nasadzenie rzędów drzew w rejonach wskazanych na rysunku planu; 5) w strefach sanitarnych 50m i 150m od cmentarza obowiązują ograniczenia realizacji zabudowy według § 10 pkt. 6 i 7; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²; 2) wysokość budynków nie większa niż 12 m; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0; 6) realizacja dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	1) minimalna szerokość frontu działki: 17 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m².
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 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 te obiekty się znajdują;	
3) minimalna liczba miejsc do parkowania:	
a)	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,
b)	dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym.	
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.	

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.MW:

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.MW jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są: a) usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w kondygnacjach parterowych budynków mieszkalnych, b) usługi takie jak kancelaria prawnicza, gabinet lekarski, pracownia projektowa lokalizowane w lokalach mieszkalnych w kondygnacjach powyżej parterowej pod warunkiem zachowania charakteru mieszkalnego tych lokali.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust. 2; 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych oraz wolnostojących budynków garażowych; 3) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 2% powierzchni działki budowlanej; 4) nakazuje się zagospodarowania minimum 20% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w poziomie terenu; 5) w przypadku realizacji garaży podziemnych dopuszcza się maksymalnie jedną ich kondygnację; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1100 m²; 2) wysokość budynków nie większa niż: 18,5 m i jednocześnie nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem zachowania istniejących wyższych budynków, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, z zastrzeżeniem możliwości utrzymania istniejącego niższego wskaźnika dla działek zabudowanych, bez dalszego jego uszczuplania; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, z zastrzeżeniem możliwości utrzymania istniejącego wyższego wskaźnika dla działek zabudowanych, bez dalszego jego zwiększania; 6) realizacja dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci

dachowych do 45°;	
7) obowiązująca kolorystyka budynków:	
a) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,	
b) elewacje budynków w kolorach pastelowych, dopuszcza się także naturalna kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, drewna i kamienia.	
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;	
2) minimalna powierzchnia działki: 1100 m ² .	
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	
1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;	
2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.	
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:	
1) ustala się obsługę komunikacyjną 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 te obiekty się znajdują;	
3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:	
a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,	
b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 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.	
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.	

§ 43. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.1.KD-Z, 1.2.KD-Z:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.1.KD-Z, 1.2.KD-Z, jest droga publiczna zbiorcza.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	
1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej remontów, rozbudowy i przebudowy;	
2) ustala się jedynie północno-wschodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu;	
3) ustala się klasę drogi zbiorczej;	
4) ustala się powiązania z drogami 2.KD-Z, 4.KD-Z, 6.1.KD-L, 7.KD-L i 21.KD-D poprzez skrzyżowania;	
5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;	
6) ustala się realizację chodnika po północno-wschodniej stronie jezdni;	
7) ustala się realizację zatok postojowych dla przystanków autobusowych;	
8) zachowanie ciągłości przebiegu cieków "Starego Rowu według § 10 pkt. 4;	
9) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 4 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt.	

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
2) w obrębie terenu obowiązuje:
a) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych,
b) zakaz lokalizacji kiosków oraz innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;
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%.

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

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.KD-Z jest droga publiczna zbiorcza.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej remontów, rozbudowy i przebudowy; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu, przy czym w części wschodniej ustala się jedynie południowo-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi zbiorczej; 4) ustala się powiązania z drogami 5.KD-Z, 6.1.KD-L, 6.2.KD-L, 7.KD-L, 8.2.KD-L, 9.KD-L, 12.1.KD-D, 15.KD-D, 16.KD-D i 17.KD-D poprzez skrzyżowania; 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 6) ustala się realizację chodników po obu stronach jezdni, z zastrzeżeniem odcinka wschodniego dla którego ustala się realizację chodnika po południowo-zachodniej stronie drogi, według rysunku planu.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 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%.
--

§ 45. Dla terenu oznaczonego symbolami 3.KD-Z:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 3.KD-Z jest droga publiczna zbiorcza.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej remontów, rozbudowy i przebudowy; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi zbiorczej; 4) ustala się powiązania z drogami 6.3.KD-L, 12.2.KD-D i 12.3.KD-D poprzez skrzyżowania; 5) ustala się realizację ścieżki rowerowej; 6) ustala się realizację chodników po obu stronach jezdni; 7) zachowanie ciągłości przebiegu cieków wodnych "Starego Rowu według § 10 pkt. 4; 8) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 4 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 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%.	

§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolami 4.KD-Z:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.KD-Z jest droga publiczna zbiorcza.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej remontów, rozbudowy i przebudowy; 2) ustala się jedynie południową i południowo-wschodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu 3) ustala się klasę drogi zbiorczej; 4) ustala się powiązania z drogami 3.KD-Z, 10.KD-D, 11.KD-D i 13.KD-D poprzez skrzyżowania; 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 6) ustala się realizację chodników po południowej i południowo-wschodniej stronie jezdni.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;
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%.

§ 47. Dla terenu oznaczonego symbolami 5.KD-Z:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 5.KD-Z jest droga publiczna zbiorcza.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej remontów, rozbudowy i przebudowy; 2) ustala się jedynie zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu 3) ustala się klasę drogi zbiorczej; 4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 5) ustala się realizację chodników po zachodniej stronie jezdni.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 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%.	

§ 48. Dla terenów oznaczonych symbolami 6.1.KD-L, 6.2.KD-L i 6.3.KD-L:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 6.1.KD-L, 6.2.KD-L i 6.3.KD-L jest droga publiczna lokalna.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	

1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej remontów, rozbudowy i przebudowy; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi lokalnej; 4) ustala się powiązania z drogami 8.1.KD-L, 13.KD-D i 21.KD-D poprzez skrzyżowania; 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 6) ustala się realizację chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni; 7) zachowanie ciągłości przebiegu cieków "Starego Rowu według § 10 pkt. 4; 8) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 4 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 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%.

§ 49. Dla terenu oznaczonego symbolami 7.KD-L:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 7.KD-L jest droga publiczna lokalna.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do późniejszych remontów i przebudowy; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu, przy czym w części południowej ustala się jedynie zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi lokalnej; 4) ustala się powiązania z drogą 8.1.KD-L, 8.2.KD-L, 19.KD-D, 20.KD-D i 21.KD-D poprzez skrzyżowania; 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 6) ustala się realizację chodników po obu stronach jezdni, z zastrzeżeniem odcinka południowego dla którego ustala się realizację chodnika po zachodniej stronie drogi, według rysunku planu.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;
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%.

§ 50. Dla terenów oznaczonych symbolami 8.1.KD-L i 8.2.KD-L:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 8.1.KD-L i 8.2.KD-L jest droga publiczna lokalna.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu, przy czym w części wschodniej ustala się jedynie północną linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi lokalnej; 4) ustala się powiązania z drogami 9.KD-L, 15.KD-D, 16.KD-D, 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D i 20.KD-D poprzez skrzyżowania; 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 6) ustala się realizację chodników po obu stronach jezdni, z zastrzeżeniem odcinka wschodniego dla którego ustala się realizację chodnika po północnej stronie drogi, według rysunku planu.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 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%.	

§ 51. Dla terenu oznaczonego symbolami 9.KD-L:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 9.KD-L jest droga publiczna lokalna.
--------------------------	---

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do późniejszych remontów i przebudowy;
2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;
3) ustala się klasę drogi lokalnej;
4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
5) ustala się realizację chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;
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%.

§ 52. Dla terenów oznaczonych symbolami 10.KD-D, 11.KD-D, 12.1.KD-D, 12.2.KD-D, 12.3.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D, 16.KD-D, 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D, 20.KD-D i 21.KD-D:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 10.KD-D, 11.KD-D, 12.1.KD-D, 12.2.KD-D, 12.3.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D, 16.KD-D, 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D, 20.KD-D i 21.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	1) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg, z prawem do remontów i przebudowy; 2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi dojazdowej; 4) ustala się powiązania pomiędzy drogami poprzez skrzyżowania; 5) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych; 6) ustala się realizację chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni; 7) zachowanie ciągłości przebiegu cieków "Starego Rowu według § 10 pkt. 4; 8) w przypadku realizacji przekryć cieków wodnych oznaczonych na rysunku jako ciągłości cieków do zachowania zgodnie z § 10 pkt 4 należy wykonać przejścia umożliwiające migrację małych zwierząt.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;
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%.

§ 53. Dla terenów oznaczonych symbolami **22.KDW, 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 26.KDW i 27.KDW:**

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 26.KDW i 27.KDW jest droga wewnętrzna.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	1) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg z prawem do remontów i przebudowy; 2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21; 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**

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Filip Kowalczyk

Uzasadnienie

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górna” dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy między ulicami Górna, Anny Dobrskiej, Ciechanowską, Brzozową, Studzieniec, Napoleońską 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 mieszkaniowej i usługowej jako przeznaczenia przeważającego na obszarze planu, z zachowaniem dawnej doliny Starego Rowu jako lokalnego korytarza ekologicznego.

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 usługowo-mieszkaniowa U/M (U/M II) – wskazana dla utrzymania i rozwoju funkcji usługowo – mieszkaniowych,*

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa, w tym zarówno usługi o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, usługi publiczne (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) jak i usługi komercyjne (biura, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach o maksymalnej powierzchni 800m²;
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- obiekty zamieszkania zbiorowego;
- place publiczne i skwery, parki publiczne i inne tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne, ze szczególnym uwzględnieniem ich funkcji reprezentacyjnej;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne i produkcyjno-usługowe w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy
- garaże i parkingi wielopoziomowe i podziemne;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m², z wyjątkiem rejonów wskazanych na rysunku Studium;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
 - 18m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w strefie U/M I,

- 15m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w strefie **U/M II**,
 - 12m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach **U/M I** i **U/M II**;
 - *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:*
 - 1,8 dla zabudowy usługowej w strefie **U/M I**,
 - 1,5 dla zabudowy usługowej w strefie **U/M II**,
 - 1,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie **U/M I**,
 - 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie **U/M II**,
 - 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie **U/M I**;
 - 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie **U/M I**;
 - *maksymalna powierzchnia zabudowy : 60%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;*
 - *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:*
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej,
 - 20% dla zabudowy usługowej, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla szkół i terenów boisk sportowych do 15%;
- z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych;*

2) strefa mieszkaniowo-usługowa M/U (M/U II) – wskazana dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie w strefach M/U I i M/U II;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym zarówno usługi o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, usługi publiczne (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, , usług kultu religijnego) jak i usługi komercyjne (biura, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- obiekty zamieszkania zbiorowego;
- place publiczne i skwery, parki publiczne i inne tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- garaże i parkingi wielopoziomowe i podziemne;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;*

- *zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m² w strefach M/U I, M/U II i M/U III*

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- *wysokość zabudowy nie większa niż:*
 - ~~12m~~ 18m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w strefie M/U II,
 - 12m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach M/U I i M/U II,
z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
 - ~~maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:~~
 - ~~1,2 dla zabudowy usługowej w strefach M/U I i M/U II,~~
 - ~~1,0 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie M/U II,~~
 - ~~0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach M/U I i M/U II;~~
 - *maksymalna powierzchnia zabudowy : 60% z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;*
 - *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:*
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej,
 - 20% dla zabudowy usługowej, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla szkół i terenów boisk sportowych do 15%;
- z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych; w przypadku wprowadzenia w mpzp funkcji mieszanych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowych dopuszcza się uśrednienie wskaźnika.*

3) strefa mieszkaniowa M (M I i M II) – wskazana do utrzymania i rozwoju mieszkalnictwa ekstensywnego;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do 6-ciu lokali w budynku, możliwa do realizacji wyłącznie w strefie M I;*
- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;*
- *obiekty zamieszkania zbiorowego;*
- *place publiczne i skwery, parki publiczne i inne tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;*
- *ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;*
- *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;*

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- *zabudowa usługowa nieuciążliwa o znaczeniu lokalnym, usługi publiczne (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego)*

jak i drobne usługi komercyjne (biura, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.) towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

- *zabudowa mieszkaniowo-usługowa;*
- *zabudowa pensjonatowa;*
- *zabudowa rekreacji indywidualnej;*
- *garaże i parkingi wielopoziomowe i podziemne;*

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;*
- *zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 1 000 m² ;*

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- *wysokość zabudowy nie większa niż:*
 - *15m – dla zabudowy w strefie M I,*
 - *12m – dla zabudowy w strefach M II i M III,*
dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:*
 - *1,2 dla zabudowy usługowej;*
 - *1,0 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;*
 - *0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie M I;*
 - *0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach M II i M III;*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy :*
 - *50% dla zabudowy mieszkaniowej;*
 - *60% dla zabudowy usługowej;*
z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami; w przypadku wprowadzenia w mpzp funkcji mieszanych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowych, dopuszcza się uśrednienie wskaźnika;
- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:*
 - *40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*
 - *30 % dla zabudowy wielorodzinnej,*
 - *20% dla zabudowy usługowej, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla szkół terenów boisk sportowych do 15%;*
z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych; w przypadku wprowadzenia w mpzp funkcji mieszanych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowych, dopuszcza się uśrednienie wskaźnika;

- ~~minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej:~~
 - ~~400m² w strefie M I,~~
 - ~~800m² w strefie M II,~~
 - ~~1200m² w strefie M III;~~

4) 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 zainwestowanego 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.

5) strefa lasów - ZL

Precyzyjne ustalenia wysokościowe znajdować się będą w planach miejscowych, które mogą wskazać w mieście także obiekty wyższe (dominanty), przy czym rozmieszczanie dominant na każdym narożniku kwartałów uznaje się za zdecydowanie niewłaściwy sposób kompozycji krajobrazu miasta. Także dokładne powierzchnie działek budowlanych określą plany miejscowe, Studium wskazuje tutaj jedynie kierunek działań, które doprowadzić mają do powstania zespołu intensywnej zabudowy śródmieścia miasta i bardziej ekstensywnych zespołów obrzeżnych.

Korekta zasięgu poszczególnych terenów nie może jednak przekraczać 50 m w stosunku do wyznaczonych w Studium przeznaczeń.

– dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

– w planie miejscowym należy dążyć do uzupełniania terenów zabudowy mieszkaniowej zielenią ogólnodostępną (urządzoną), usługami publicznymi oraz usługami podstawowymi, należy pozostawiać istniejące ciekі z ich obudową biologiczną.

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

– ustalone w studium parametry i wskaźniki urbanistyczne zostaną w planie miejscowym zmienione (zawyżone lub zaniżone), nie więcej jednak niż o 5-10% lub 10 pkt. proc. Zastosowanie zawyżonych lub zaniżonych parametrów i wskaźników urbanistycznych musi być uzasadnione np. szczególnymi uwarunkowaniami wynikającymi z istniejącego zainwestowania, konfiguracją terenu, realizacją celu publicznego itp.

– określona maksymalna wysokość zabudowy nie wyklucza sytuowania dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek kompozycyjnych.

– wskazana maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – np. masztów telefonii komórkowej, instalacji kolektorów słonecznych, obiektów i urządzeń, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 65,01 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 1) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 4) UM - zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- 5) U – usługi;
- 6) ZU - zieleń urządzona;
- 7) ZN - zieleń naturalna;
- 8) ZL - lasy;
- 9) ZC - cmentarze grzebalne;

- 10) W - teren obsługi systemu wodociągowego;
- 11) KS – parkingi;
- 12) KK - teren dawnej kolejki wąskotorowej;
- 13) KD -... – drogi publiczne:
 - a) KD-Z – zbiorcze,
 - b) KD-L – lokalne,
 - c) KD-D – dojazdowe;
- 14) KDW - drogi wewnętrzne.

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, kształtów połaci dachowych, kolorystyki zabudowy, rozplanowanie równomiernych kwartałów zabudowy;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącej w otoczeniu oraz w obszarze planu, z ograniczeniem wysokości zabudowy w zachodniej i północnej części obszaru do 10-11 m, z podnoszeniem tej wysokości do 12-14 m w kierunku południowo-wschodnim, gdzie obszar planu sąsiaduje z osiedlami zabudowy wielorodzinnej oraz takowa istnieje na obszarze;
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – poprzez zachowanie lokalnego ciągu ekologicznego w dawnej dolinie Starego Rowu oraz poprzez 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 oraz 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 ze zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną centrum z jednej strony oraz terenami przemysłowymi z drugiej, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa terenów już zabudowanych osiedlami jedno- i wielorodzinnymi i usługami, w rejonie rozwiniętej sieci drogowej, z ograniczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie sanitarnej wokół cmentarza;
6. prawo własności - poprzez wytyczenie optymalnego układu drogowego oraz wskazanie terenów w sposób umożliwiający ich podział na działki zgodne z ustaleniami planu;

7. potrzeby interesu publicznego - poprzez wytyczenie układu dróg publicznych oraz poprzez zachowanie i rozbudowę cmentarza zlokalizowanego w centralnej części obszaru a także poprzez ustanowienie zasad ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych;
8. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasady rozbudowy 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 od2025r. do2025r.;
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 zasad rozbudowy systemu wodociągowego od sieci istniejących w obszarze planu.

Plan nie uwzględnia:

- 1) wymagań 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 częściowo zgłaszane wnioski - poprzez ograniczenie intensywności zabudowy do wskaźników istniejących na obszarze wynikające z położenie zespołu na obrzeżach centrum Mławy. Wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, w tym kwartałów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi im usługami, w tym istniejącego zespołu usług publicznych. Wprowadzono jasną zasadę zapewnienia potrzeb parkingowych na działce budowlanej, w celu uniknięcia przeinwestowania terenów jak i prób przerzucenia kosztów funkcjonowania nowej zabudowy na budżet miasta.

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 nieznacznie wyższa od dochodów do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem; założono, że w latach kolejnych nakłady na inwestycje będą nieznaczne, zaś 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 wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;
3. społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedztwie usług społecznych 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, obsługę zapewnią obiekty położone poza granicami planu, w ich sąsiedztwie.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) 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 obsługiwanym rozwiniętą siecią drogową zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Mławy, nawiązując do już wytyczonych układów kwartałowych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - obszar planu położony jest w promieniach dojeżdż do 1,5 km do dworca kolejowego Mława oraz do 1,0 km od przystanków autobusowych zlokalizowanych w ciągu ul. Napoleońskiej i Piłsudskiego.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - wprowadzając zapisy dla dróg publicznych nakazujące realizację chodników oraz dopuszczające realizację ścieżek rowerowych;

4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (rozbudowany układ drogowy w granicach 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 na północny-zachód od centralnej strefy Mławy, obejmujący w znacznym stopniu tereny już zagospodarowane i podlegające dalszym procesom inwestycyjnym, z rozwiniętym układem drogowym, jest szczególnie atrakcyjny do projektowania funkcji mieszkaniowych z towarzyszeniem usług zarówno lokalnych jak i częściowo ponadlokalnych. Ważnym jest zachowanie ciągu ekologicznego doliny Starego Rowy jako terenów otwartych.

