

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIASTA MŁAWA**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Zuzanny Morawskiej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w powiązaniu z art. 67 ust. 3 pkt 1, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688)

w związku z uchwałą Nr XXX/417/2021 Rady Miasta Mława z dnia 31 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zuzanny Morawskiej” dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy między ulicami Zachodnią, Tadeusza Kościuszki, Henryka Pogorzelskiego, Aleją Józefa Piłsudskiego, Juliusza Słowackiego, Mariacką, Sportową i Osiedlem Książąt Mazowieckich

Rada Miasta Mława uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

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

**§ 2.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zuzanny Morawskiej”, 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) baza danych przestrzennych w postaci pliku GML, stanowiąca 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

**§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów parterowych;
- 7) rzędy drzew do nasadzenia;

- 8) wymiary;
- 9) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 10) pozostałe obiekty zabytkowe.

§ 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;
- 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 możliwe do realizacji niezależnie od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, 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 m<sup>2</sup> z zakresu handlu, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia oraz usług bytowych takich jak krawiec, fryzjer, salon kosmetyczny, pralnia;
- 6) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowane w ramach zadań własnych przez administrację publiczną tj. samorząd terytorialny i administrację rządową, a więc przede wszystkim jednostki sektora finansów publicznych, jak też równoważne z nimi inwestycje realizowane przez inwestorów prywatnych i organizacje pozarządowe;
- 7) **froncie działki** – należy przez to rozumieć tę część granicy działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 8) **tylnej granicy działki** - należy przez to rozumieć granicę działki przeciwległą do frontu działki;
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica nadziemnych części ścian budynków realizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony drogi, od której linie te zostały wyznaczone, przy czym dopuszczalne jest:
  - a) wycofanie w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy lica ściany budynku na odcinkach, których suma nie przekracza 1/3 całej jej długości,
  - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,2 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych;
  - c) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych;

- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć nowo realizowane i rozbudowywane budynki, przy czym dopuszczalne jest:
  - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,2 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych;
  - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych;
  - c) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy parterów stanowiących część bryły budynku realizowanych zgodnie z wyznaczonymi dla nich liniami zabudowy, według pkt. 11;
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla obiektów parterowych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w obrębie których możliwe jest sytuowanie wyłącznie kondygnacji parterowych budynków bądź samodzielnych budynków jednokondygnacyjnych, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza tę linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 12) **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;
- 13) **budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć budynki zrealizowane oraz te, dla których wydano ostateczne prawomocne pozwolenie na budowę;
- 14) **wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki** - należy przez to rozumieć wysokość obiektu mierzoną od średniego poziomu terenu, wyznaczoną jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu.

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

- 1) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi;
- 3) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
- 5) UP/MZ - usługi publiczne i zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 6) UM - zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- 7) U - usługi;
- 8) UO – usługi oświaty;
- 9) ZU – zieleń urządzona;
- 10) KD -... – drogi publiczne:
  - a) KD-G/KD-Z – główna z dopuszczeniem obniżenia klasy do zbiorczej;
  - b) KD-Z – zbiorcze;
  - c) KD-L – lokalne;
  - d) KD-D – dojazdowe;
- 11) 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 liniami zabudowy z prawem do remontów, przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy zgodnie z liniami zabudowy i przepisami szczegółowymi dla terenów ustalonymi w planie, z zastrzeżeniem możliwości odbudowy obiektów zabytkowych oraz odbudowy obiektów zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15,0 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) 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 MWU, MNU oraz UM,

- c) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla terenów MN.
  - d) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży - dla terenów UO i UP/MZ;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 3) 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;
  - 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 11.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) oraz pozostałe obiekty zabytkowe, dla których ustala się ich ochronę – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

**§ 12** 1. Ustala się, że publiczny układ drogowy stanowią drogi główne z dopuszczeniem obniżenia klasy do zbiorczej, 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, wydzielonych w poszczególnych terenach ustala się minimalną 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 według przepisów odrębnych.

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

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem, przy czym obiekty będące budynkami oraz kontenerowe lub inne naziemne kubaturowe mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem możliwości zachowania obiektów istniejących.

**§ 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.KD-G/KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-L 5.1.KD-L, 5.2.KD-L, 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D,10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14. KD-D, 15. KD-D, 16.KD-D i 17.KDW,
  - 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;
  - 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych w tym z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
  - 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, w tym z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci.

**§ 15. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:**

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do:
  - a) zbiorczej sieci kanalizacyjnej poprzez istniejące i projektowane przewody w drogach 1.KD-G/KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-L 5.1.KD-L, 5.2.KD-L, 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D,10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14. KD-D, 15. KD-D, 16.KD-D i 17.KDW,
  - b) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody;
- 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;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci.

**§ 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.KD-G/KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-L 5.1.KD-L, 5.2.KD-L, 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D,10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14. KD-D, 15. KD-D, 16.KD-D i 17.KDW,
  - 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.

**§ 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 dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, przy czym stacje będące budynkami oraz kontenerowe 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):
  - a) dla terenów UO instalacje o mocy powyżej 100kW wyłącznie w postaci ogniw fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla pozostałych terenów wyłącznie takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje na dachach budynków o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenów określonym w przepisach szczegółowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych innych niż mikroinstalacje na dachach budynków;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy na linie kablowe;
- 6) ustala się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych i wykonanie nowych linii wyłącznie jako linii kablowych.

**§ 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;
- 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci gazowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy.

**§ 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.

§ 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 opisanej w przepisach szczegółowych.

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

- 1) 1.KD-G/KD-Z i 3.KD-Z związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg publicznych oraz wykonywania robót budowlanych tych dróg;
- 2) 24.UO - związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymywania szkół publicznych;
- 3) 28.UP/MZ – związanych z realizacją celu publicznego w zakresie budowy i utrzymywania szkół publicznych, publicznych placówek opiekuńczo-wychowawczych, publicznych domów opieki społecznej i pomieszczeń dla administracji.

§ 24. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.KD-Z, 4.KD-L 5.1.KD-L, 5.2.KD-L, 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14. KD-D, 15. KD-D i 16.KD-D związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymywania dróg publicznych i wykonywania robót budowlanych tych dróg.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MNU, 11.MNU i 21.MNU**:

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.MNU, 11.MNU i 21.MNU są: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej, b) zabudowa zamieszkania zbiorowego; c) usługi z zakresu: - biur i administracji, - usług turystyki, - usług kultury;
--------------------------	--

	<p>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym są usługi podstawowe realizowane w bryłach budynków mieszkalnych;</p> <p>3) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 1.MNU jest działalność rzemieślnicza realizowana wyłącznie jako kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania terenu.</p>
<p>2.</p>	<p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;</li> <li>2) dopuszcza się zachowanie istniejących warsztatów rzemieślniczych z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem, że obiekty warsztatowe mogą być rozbudowane o nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy istniejącej przed wejściem planu w życie;</li> <li>3) ustala się ochronę oraz zachowanie obiektu zabytkowego na terenie 1.MNU jako parterowego, z poddaszem użytkowym, z nakazem zachowania detalu architektonicznego oraz podziałów okien na elewacji od strony drogi 1.KD-G/KD-Z oraz zachowania symetrii kominów, z dopuszczeniem rozbudowy budynku zgodnie z liniami zabudowy oraz z dopuszczeniem przebudowy i podniesienia kondygnacji poddasza, z dopuszczeniem realizacji otworów okiennych w kondygnacji poddasza skoordynowanych z otworami okiennymi kondygnacji parterowej;</li> <li>4) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;</li> <li>5) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych, w tym dla terenu 1.MNU także zlokalizowanych bezpośrednio przy tylnej granicy działki lub w narożniku granicy tylnej i granicy bocznej, z zastrzeżeniem pkt. 6;</li> <li>6) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolno stojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 m<sup>2</sup>;</li> <li>7) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</li> <li>8) nakazuje się posadzenia rzędów drzew na terenach 1.MNU i 11.MNU w rejonie określonym na rysunku planu, o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 6 mb działki, z dopuszczeniem przerw w nasadzeniach w rejonach wejść i wjazdów na działki;</li> <li>9) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</li> <li>10) zakazuje się budowy i rozbudowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</li> </ol>
<p>3.</p>	<p>Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie wolnostojącej,</li> <li>b) 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie bliźniaczej;</li> </ol> </li> <li>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;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 30%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale:</li> </ol>

<ul style="list-style-type: none"> <li>a) od 20° do 35° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</li> <li>b) od 15° do 42° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</li> </ul> <p>8) obowiązująca kolorystyka budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dachy przekryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>b) elewacje tynkowane budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.</li> </ul>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie wolnostojącej,</li> <li>b) 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie bliźniaczej.</li> </ul> </li> </ul>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.</li> </ul>
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla usług i rzemiosła – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy.</li> </ul> </li> </ul>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%</p>

## § 26. Dla terenów oznaczonych symbolami 2.MN i 9.MN;

1. Przeznaczenie terenów:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 2.MN i 9.MN, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2;</li> <li>2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;</li> <li>3) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych, w tym zlokalizowanych bezpośrednio przy tylnej granicy działki lub w narożniku granicy tylnej i granicy bocznej, z zastrzeżeniem pkt. 4;</li> <li>4) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 1 wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m<sup>2</sup>;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>5) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</li> <li>6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</li> <li>7) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</li> </ul>
<p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 250 m<sup>2</sup>;</li> <li>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;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 30%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) od 20° do 35° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</li> <li>b) do 35° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</li> </ul> </li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dachy pokryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.</li> </ul> </li> </ul>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.</li> </ul>
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy.</li> </ul> </li> </ul>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami **3.MN i 10.MN**;

1. Przeznaczenie terenów:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 3.MN i 10.MN, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej.
<p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2;</li> <li>2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;</li> <li>3) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych, w tym zlokalizowanych bezpośrednio przy tylnej granicy działki lub w narożniku granicy tylnej i granicy bocznej, z zastrzeżeniem pkt. 4 i 7;</li> <li>4) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 1 wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</li> <li>6) nakazuje się posadzenia rzędów drzew na terenie 10.MN w rejonie określonym na rysunku planu, o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 6 mb działki, z dopuszczeniem przerw w nasadzeniach w rejonach wejść i wjazdów na działki;</li> <li>7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</li> <li>8) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</li> </ol>	
<p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>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;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 35%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od 20° do 35° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</li> <li>b) do 35° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</li> </ol> </li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy przekryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>a) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.</li> </ol> </li> </ol>	
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>.</li> </ol>	

<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.</li> </ol>
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.</li> </ol> </li> </ol>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

**§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami 4.UM, 6.UM, 7.UM, 13.UM i 17.UM:**

<p>1. Przeznaczenie terenu:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.UM, 6.UM, 7.UM, 13.UM i 17.UM są <ol style="list-style-type: none"> <li>a) usługi z zakresu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- biur i administracji,</li> <li>- handlu po powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,</li> <li>- usług turystyki i wycieczek,</li> <li>- usług gastronomii;</li> </ul> </li> <li>b) zabudowa mieszkaniowa realizowana w postaci: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokali mieszkalnych wbudowanych w bryły budynków usługowych,</li> <li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;</li> </ul> </li> <li>c) zabudowa zamieszkania zbiorowego; realizowane w dowolnych proporcjach na poszczególnych działkach;</li> </ol> </li> <li>2) ustala się przeznaczeniem uzupełniającym terenów są pozostałe usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w bryłach budynków mieszkalnych oraz jako obiekty wolnostojące, towarzyszące budynkom mieszkalnym na jednej działce budowlanej;</li> <li>3) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są realizowane wyłącznie jako kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) działalność rzemieślnicza i warsztatową;</li> <li>b) warsztaty samochodowe i stacje obsługi oraz stacje kontroli pojazdów.</li> </ol> </li> </ol>
---------------------------------	---

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 pkt. 2;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących warsztatów rzemieślniczych oraz warsztatów samochodowych z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem, że obiekty warsztatowe mogą być rozbudowane o nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy istniejącej przed wejściem planu w życie;
  - 3) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;
  - 4) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych, w tym dla terenu 7.UM także zlokalizowanych bezpośrednio przy tylnej granicy działki lub w narożniku granicy tylnej i granicy bocznej, z zastrzeżeniem pkt. 5 i 8;
  - 5) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolno stojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 m<sup>2</sup>;
  - 6) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;
  - 7) nakazuje się posadzenia rzędów drzew na terenach 6.UM, 7.UM, 13.UM i 17.UM w rejonie określonym na rysunku planu, o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 6 mb działki, z dopuszczeniem przerw w nasadzeniach w rejonach wejść i wjazdów na działki;
  - 8) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
  - 9) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 350 m<sup>2</sup>;
  - 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 nie mniejszy niż 30%;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji;
  - 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale:
    - a) od 20° do 35° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) do 35° - dla budynków innych niż mieszkalne jednorodzinne oraz istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;
  - 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
    - b) dachy pokryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
    - a) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, 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: 16m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki: 350 m<sup>2</sup>.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ol>
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy</li> </ol> z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym. </li> </ol>
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

#### § 29. Dla terenów oznaczonych symbolami 5.MN i 12.MN;

1. Przeznaczenie terenów:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 5.MN i 12.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	<ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;</li> <li>3) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych, w tym dla terenu 5.MN także zlokalizowanych bezpośrednio przy tylnej granicy działki lub w narożniku granicy tylnej i granicy bocznej, z zastrzeżeniem pkt. 4 i 7;</li> <li>4) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 1 wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</li> <li>6) nakazuje się posadzenia rzędów drzew na terenie w rejonie określonym na rysunku planu, o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 6 mb działki, z dopuszczeniem przerw w nasadzeniach w rejonach wejść i wjazdów na działki;</li> <li>7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</li> <li>8) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</li> </ol>
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 450 m<sup>2</sup>;</li> <li>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;</li> </ol>



<ul style="list-style-type: none"> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 35%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) od 20° do 35° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</li> <li>b) do 35° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</li> </ul> </li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dachy pokryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.</li> </ul> </li> </ul>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.</li> </ul>
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.</li> </ul> </li> </ul>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

**§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 8.MN;**

1. Przeznaczenie terenów:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 8.MN, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2;</li> <li>2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;</li> <li>3) zakazuje się realizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>4) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</li> <li>5) nakazuje się posadzenia rzędów drzew na terenie rejonie określonym na rysunku planu, o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 6 mb działki, z dopuszczeniem przerw w nasadzeniach w rejonach wejść i wjazdów na działki;</li> <li>6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</li> <li>7) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</li> </ul>
<p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 120 m<sup>2</sup>;</li> <li>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;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 30%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.0;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</li> <li>b) do 45° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</li> </ul> </li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dachy pokryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.</li> </ul> </li> </ul>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 7 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 120 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.</li> </ul>
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.</li> </ul> </li> </ul>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

**§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami 14.MN, 15.MN, 20.MN i 26.MN;**

1. Przeznaczenie terenów:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 14.MN, 15.MN, 20.MN i 26.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	<p>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2;</p> <p>2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;</p> <p>3) zakazuje się realizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;</p> <p>4) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</p> <p>5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</p> <p>6) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</p>
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	<p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 250 m<sup>2</sup>;</p> <p>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;</p> <p>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 30%;</p> <p>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</p> <p>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;</p> <p>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji;</p> <p>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale:</p> <p>a) od 30° do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</p> <p>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;</p> <p>8) obowiązująca kolorystyka budynków:</p> <p>a) dachy przekryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</p> <p>b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.</p>
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	<p>1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;</p> <p>2) minimalna powierzchnia działki: 250 m<sup>2</sup>.</p>
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	<p>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</p> <p>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.</p>

<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.</li> </ol> </li> </ol>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

**§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami 16.MN, 18.MN i 19.MN;**

1. Przeznaczenie terenów:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 16.MN, 18.MN i 19.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	<ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;</li> <li>3) zakazuje się realizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;</li> <li>4) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</li> <li>5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu,</li> <li>6) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</li> </ol>
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 350 m<sup>2</sup>;</li> <li>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;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 35%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji;</li> <li>7) realizacja dachów budynków mieszkalnych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od 25° do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</li> <li>b) do 15° do 45° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</li> </ol> </li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy pokryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym</li> </ol> </li> </ol>

<p>dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</p> <p>b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.</p>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>1) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;</p> <p>2) minimalna powierzchnia działki: 350 m<sup>2</sup>.</p>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <p>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</p> <p>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.</p>
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <p>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;</p> <p>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;</p> <p>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</p> <p>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.</p>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

**§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 22.MWU:**

<p>1. Przeznaczenie terenu:</p>	<p>1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 22.MWU jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego;</p> <p>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są:</p> <p>a) usługi z zakresu usług podstawowych oraz usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1500m<sup>2</sup>, realizowane w kondygnacjach parterowych budynków mieszkalnych,</p> <p>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.</p> <p>3) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu jest rzemiosło - istniejąca piekarnia wyłącznie jako utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania.</p>
<p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p>	<p>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust. 2;</p> <p>2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych;</p> <p>3) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych;</p> <p>4) w przypadku realizacji garaży podziemnych dopuszcza się maksymalnie jedną</p>

<p>kondygnację;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów parterowych według rysunku planu;</li> <li>6) zakazuje się realizacji budynków o elewacjach dłuższych niż 46m od strony drogi 1.KD-G/KD-Z oraz dłuższych niż 60 m od strony drogi 5.2.KD-L;</li> <li>7) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 2% działki budowlanej;</li> <li>8) nakazuje się zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzaną w poziomie parteru;</li> <li>9) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</li> </ol>
<p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) wysokość budynków nie większa niż: 16 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5, z zastrzeżeniem §7 ust.3;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,6;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;</li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy o dowolnej kolorystyce;</li> <li>b) elewacje budynków w odcieniach bieli, granatu i szarości.</li> </ol> </li> </ol>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ol>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ol>
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,0 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla obiektów zamieszkania zbiorowego - nie mniej niż 0,5 miejsca postojowego na lokal;</li> <li>c) dla usług handlu – proporcjonalnie nie mniej niż 20 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li> <li>d) dla pozostałych usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,</li> </ol> <p>z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa</p> </li> </ol>

o ruchu drogowym.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami 23.MW i 27.MW:**

1. Przeznaczenie terenu:	<p>1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 23.MW i 27.MW jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</p> <p>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi takie jak kancelaria prawnicza, gabinet lekarski, pracownia projektowa lokalizowane w lokalach mieszkalnych w kondygnacjach powyżej parterowej pod warunkiem zachowania charakteru mieszkalnego tych lokali.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	<p>1) ustala się ochronę oraz zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, oznaczonych jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków, jako budynków o dwóch kondygnacjach z poddaszem użytkowym, z nakazem zachowania podziałów elewacyjnych, detalu architektonicznego i kształtu połaci dachowej, z dopuszczeniem powiększenia otworów okiennych w kondygnacji poddasza;</p> <p>2) dopuszcza się zachowanie istniejących pozostałych budynków mieszkalnych oraz budynków garażowych z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust. 2;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych wyłącznie zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków parterowych;</p> <p>4) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych oraz samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych z zastrzeżeniem ust. 3;</p> <p>5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów parterowych według rysunku planu;</p> <p>6) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</p>
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	<p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) wysokość budynków nie większa niż: 13 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może przekroczyć 5m, z zastrzeżeniem §7 ust.3;</p> <p>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 25%;</p> <p>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;</p> <p>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;</p> <p>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym górna kondygnacja realizowana w formie poddasza użytkowego;</p> <p>7) realizacja dachów budynków mieszkalnych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45°;</p> <p>8) obowiązująca kolorystyka budynków:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) dachy pokryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni i brązu,</p> <p style="margin-left: 20px;">b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego.</p>

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ol>
4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ol>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: nie mniej niż 1,0 miejsce 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.</li> </ol>
6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

### § 35. Dla terenu oznaczonego symbolem 24.UO:

1. Przeznaczenie terenu:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 24.UO są usługi oświaty wraz z usługami sportu i rekreacji – stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;</li> <li>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 24.UO są usługi opieki społecznej oraz usługi podstawowe.</li> </ol>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i obiektów z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2;</li> <li>2) dopuszcza się realizację usługi opieki społecznej wyłącznie jako towarzyszących obiektom usług oświaty na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia użytkowa tych usług nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej obiektu usług oświaty;</li> <li>3) dopuszcza się realizację usług podstawowych wyłącznie jako wbudowanych w obiekty usług oświaty, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa usług podstawowych nie przekroczy 5% powierzchni użytkowej całego budynku;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych usług oświaty lub usług opieki społecznej;</li> <li>5) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;</li> <li>6) nakazuje się posadzenia rzędów drzew na terenie w rejonie określonym na rysunku planu, o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 6 mb działki, z dopuszczeniem przerw w nasadzeniach w rejonach wejść i wjazdów na działki</li> <li>7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, według rysunku planu.</li> </ol>
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) wysokość budynków nie większa niż 12 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5m, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3;</li> </ol>



<ul style="list-style-type: none"> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;</li> <li>6) realizacja dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;</li> <li>7) obowiązująca kolorystyka budynków: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dachy o dowolnej kolorystyce,</li> <li>b) elewacje budynków w kolorach pastelowych.</li> </ul> </li> </ul>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ul>
<p>6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) obsługa komunikacyjna od dróg sąsiadujących z terenem;</li> <li>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;</li> <li>3) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym.</li> </ul>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

**§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami 25.UM, 29.UM, 33.UM i 39.UM:**

<p>1. Przeznaczenie terenu:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 25.UM, 29.UM, 33.UM i 39.UM są <ul style="list-style-type: none"> <li>a) usługi z zakresu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- biur i administracji,</li> <li>- handlu po powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,</li> <li>- usług turystyki;</li> <li>- usług ochrony i odnowy zdrowia;</li> </ul> </li> <li>b) zabudowa mieszkaniowa realizowana w postaci: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokali mieszkalnych wbudowanych w bryły budynków usługowych,</li> <li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,</li> </ul> </li> <li>c) zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego, realizowane w dowolnych proporcjach na poszczególnych działkach;</li> </ul> </li> <li>2) ustala się przeznaczeniem uzupełniającym terenów są pozostałe usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w bryłach budynków mieszkalnych oraz jako obiekty wolnostojące, towarzyszące budynkom mieszkalnym na jednej działce budowlanej.</li> </ul>
---------------------------------	--

<p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2;</li> <li>2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;</li> <li>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<sup>2</sup>;</li> <li>4) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</li> <li>5) nakazuje się posadzenia rzędów drzew na terenach 25.UM i 29.UM w rejonie określonym na rysunku planu, o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 6 mb działki, z dopuszczeniem przerw w nasadzeniach w rejonach wejść i wjazdów na działki;</li> <li>6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</li> <li>7) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</li> </ol>
<p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>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;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od 20° do 35° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,</li> <li>b) do 35° - dla budynków innych niż mieszkalne jednorodzinne oraz istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</li> </ol> </li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy przekryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>a) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.</li> </ol> </li> </ol>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>.</li> </ol>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ol>
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;</li> <li>2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących</li> </ol>

<p>rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;</p> <p>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</p> <p>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy</p> <p>z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym.</p>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.</p>

**§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem 28.UP/MZ:**

<p>1. Przeznaczenie terenu:</p>	<p>1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 28.UP/MZ są:</p> <p>a) usługi opieki społecznej,</p> <p>b) usługi biurowe i administracji publicznej,</p> <p>c) usługi oświaty wraz z usługami sportu i rekreacji,</p> <p>d) zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego, stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;</p> <p>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 28.UP/MZ są usługi podstawowe.</p>
<p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p>	<p>1) ustala się ochronę oraz zachowanie istniejących budynków, oznaczonych jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków, jako budynków o dwóch kondygnacjach z poddaszem użytkowym, z nakazem zachowania podziałów elewacyjnych, detalu architektonicznego i kształtu połaci dachowej, z dopuszczeniem powiększenia otworów okiennych w kondygnacji poddasza;</p> <p>2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i obiektów z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy z zastrzeżeniem ust. 1 oraz zgodnie z §7 ust.2;</p> <p>3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych;</p> <p>4) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych;</p> <p>5) w przypadku realizacji garaży podziemnych dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację;</p> <p>6) dopuszcza się realizację usług podstawowych wyłącznie jako wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa usług podstawowych nie przekroczy 10% powierzchni użytkowej całego budynku;</p> <p>7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, według rysunku planu.</p>
<p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p>	<p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) wysokość budynków nie większa niż 13 m, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3;</p> <p>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%;</p> <p>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</p> <p>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;</p> <p>6) realizacja dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem zachowania nachylenia dachu na obiekcie zabytkowym;</p>

7) obowiązująca kolorystyka budynków: a) dachy o dowolnej kolorystyce, b) elewacje budynków w kolorach pastelowych.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 5000 m <sup>2</sup> .
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) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca postojowe na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, 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 30.UO:**

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 30.UO są usługi oświaty wraz z usługami sportu i rekreacji; 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 30.UO są usługi opieki społecznej oraz usługi podstawowe.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i obiektów z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2; 2) dopuszcza się realizację usługi opieki społecznej wyłącznie jako towarzyszących obiektom usług oświaty na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia użytkowa tych usług nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej obiektu usług oświaty; 3) dopuszcza się realizację usług podstawowych wyłącznie jako wbudowanych w obiekty usług oświaty, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa usług podstawowych nie przekroczy 5% powierzchni użytkowej całego budynku; 4) ustala się obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m <sup>2</sup> ; 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: 0,01; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0; 6) realizacja dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 35°; 7) obowiązująca kolorystyka budynków: a) dachy pokryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym

<p>dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu,</p> <p>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.</p>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;</p> <p>2) minimalna powierzchnia działki: 2500 m<sup>2</sup>.</p>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <p>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</p> <p>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</p>
<p>6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <p>1) obsługa komunikacyjna od dróg sąsiadujących z terenem;</p> <p>2) parkingi i garaże 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;</p> <p>3) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsca postojowe na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym.</p>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

**§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem 31.MWU:**

<p>1. Przeznaczenie terenu:</p>	<p>1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 31.MWU są:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</p> <p>b) zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego;</p> <p>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są:</p> <p>a) usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w kondygnacjach parterowych budynków mieszkalnych,</p> <p>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.</p>
<p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p>	<p>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust. 2;</p> <p>2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych;</p> <p>3) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych;</p> <p>4) w przypadku realizacji garaży podziemnych dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację;</p> <p>5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</p> <p>6) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</p>

<p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>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;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%, z dopuszczeniem zachowania istniejącego niższego wskaźnika, bez dalszego jego obniżania;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,6;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem zachowania istniejącego budynku o 4 kondygnacjach;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°;</li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy o dowolnej kolorystyce;</li> <li>b) elewacje budynków w odcieniach bieli, granatu i szarości.</li> </ol> </li> </ol>
<p>8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>.</li> </ol>
<p>9. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ol>
<p>10. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,0 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,</li> </ol> z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym. </li> </ol>
<p>11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

**§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolami 32.MNU i 34.MNU:**

<p>1. Przeznaczenie terenu:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 32.MNU i 34.MNU są: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej,</li> </ol> </li> <li>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów są usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w bryłach budynków mieszkalnych oraz jako obiekty wolnostojące, towarzyszące budynkom mieszkalnym na jednej działce</li> </ol>
---------------------------------	---

	<p>budowlanej;</p> <p>3) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenów jest działalność rzemieślnicza i warsztatowa oraz obiekty usługowe z zakresu biur i administracji realizowane wyłącznie jako kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania terenu.</p>
<p>2.</p>	<p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2, z zastrzeżeniem pkt 2;</li> <li>2) łączna powierzchnia użytkowa lokali i obiektów usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tej działce;</li> <li>3) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych, w tym zlokalizowanych bezpośrednio przy tylnej granicy działki lub w narożniku granicy tylnej i granicy bocznej, z zastrzeżeniem pkt. 4 oraz z zastrzeżeniem, że zakazuje się realizacji tych budynków w granicy z działkami położonymi na terenach 33.UM, 36.MN i 37.MN;</li> <li>4) 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<sup>2</sup>;</li> <li>5) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</li> <li>6) nakazuje się posadzenia rzędów drzew na terenie 32.MNU w rejonie określonym na rysunku planu, o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 6 mb działki, z dopuszczeniem przerw w nasadzeniach w rejonach wejść i wjazdów na działki;</li> <li>7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</li> <li>8) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</li> </ol>
<p>3.</p>	<p>Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie wolnostojącej oraz zabudowy usługowej, rzemieślniczej i warsztatowej,</li> <li>b) 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie bliźniaczej;</li> </ol> </li> <li>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;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 40%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od 20° do 35° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</li> <li>b) od 15° do 42° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</li> </ol> </li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy pokryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> </ol> </li> </ol>

b) elewacje tynkowane budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, 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: a) 500 m <sup>2</sup> dla zabudowy w formie wolnostojącej oraz zabudowy usługowej, rzemieślniczej i warsztatowej, b) 250 m <sup>2</sup> dla zabudowy 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 oraz zabudowy rzemieślniczej i warsztatowej – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%

**§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem 35.MNU:**

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 35.MNU są: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej, b) usługi z zakresu: - biur i administracji, - usług turystyki, 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów 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 jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie jako kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania terenu.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, w tym budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust. 2; 9) łączna powierzchnia użytkowa lokali i obiektów usługowych zlokalizowanych



<p>na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tej działce;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych;</li> <li>3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych;</li> <li>4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</li> <li>5) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</li> </ol>
<p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie wolnostojącej,</li> <li>b) 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie bliźniaczej;</li> </ol> </li> <li>2) wysokość budynków nie większa niż: 12 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 25%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym górna kondygnacja realizowana w formie poddasza użytkowego;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;</li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy przekryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni i brązu,</li> <li>b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego.</li> </ol> </li> </ol>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie wolnostojącej,</li> <li>b) 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie bliźniaczej.</li> </ol> </li> </ol>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ol>
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;</li> <li>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;</li> <li>3) 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: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nie mniej niż 2,0 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.</li> </ol> </li> </ol>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.</p>

§ 42. Dla terenów oznaczonych symbolami 36.MN i 37.MN;

1. Przeznaczenie terenów:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 36.MN i 37.MN, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej.
<p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;</li> <li>3) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych z zastrzeżeniem pkt. 4;</li> <li>4) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 1 wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) dla budynków mieszkalnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</li> <li>6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</li> <li>7) zakazuje się budowy i rozbudowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</li> </ol>	
<p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>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;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 35%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;</li> <li>6) gabaryty budynków: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym górna kondygnacja realizowana w formie poddasza użytkowego;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od 25° do 42° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</li> <li>b) do 42° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</li> </ol> </li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków: <ol style="list-style-type: none"> <li>b) dachy przekryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>a) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.</li> </ol> </li> </ol>	
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>.</li> </ol>	
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.</li> </ol>	

<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.</li> </ol> </li> </ol>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

**§ 43. Dla terenu oznaczonego symbolem 38.U:**

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem terenu 38.U są usługi z zakresu: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>b) biur i administracji;</li> <li>c) pozostałych usług podstawowych.</li> </ol>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem §7 ust.2;</li> <li>2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.</li> </ol>
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) wysokość budynków nie większa niż 10 m;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;</li> <li>6) realizacja dachów o dowolnym kształcie i kącie nachylenia połaci dachowych.</li> </ol>
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 2500 m<sup>2</sup>.</li> </ol>
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.</li> </ol>
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem</li> <li>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;</li> <li>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> 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..</li> </ol>

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 44. Dla terenu oznaczonego symbolem 40.UM:**

<p>1. Przeznaczenie terenu:</p>	<p>1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 40.UM są:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) usługi z zakresu:<ul style="list-style-type: none"><li>- biur i administracji,</li><li>- handlu po powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,</li><li>- usług turystyki;</li><li>- usług ochrony i odnowy zdrowia;</li></ul></li><li>b) zabudowa mieszkaniowa realizowana w postaci:<ul style="list-style-type: none"><li>- lokali mieszkalnych wbudowanych w bryły budynków usługowych,</li><li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,</li><li>- budynków mieszkalnych wielorodzinnych,</li></ul></li><li>c) zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego, realizowane w dowolnych proporcjach na poszczególnych działkach;</li></ul> <p>2) ustala się przeznaczeniem uzupełniającym terenów są pozostałe usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w bryłach budynków mieszkalnych oraz jako obiekty wolnostojące, towarzyszące budynkom mieszkalnym na jednej działce budowlanej.</p>
<p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p>	<p>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2;</p> <p>2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;</p> <p>3) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych, w tym także zlokalizowanych bezpośrednio przy tylnej granicy działki lub w narożniku granicy tylnej i granicy bocznej, z zastrzeżeniem pkt. 4 oraz z zastrzeżeniem, że zakazuje się realizacji tych budynków w granicy z działkami położonymi na terenie 41.MW;</p> <p>4) 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<sup>2</sup>;</p> <p>5) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych innych niż parterowe ustala się realizację ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</p> <p>6) nakazuje się posadzenia rzędów drzew w rejonie określonym na rysunku planu, o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 6 mb działki, z dopuszczeniem przerw w nasadzeniach w rejonach wejść i wjazdów na działki;</p> <p>7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</p> <p>8) zakazuje się budowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.</p>
<p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p>	<p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 4500 m<sup>2</sup>;</li><li>b) dla pozostałej zabudowy: 500 m<sup>2</sup>;</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>2) wysokość budynków nie większa niż 15 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3, z wyjątkiem: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych, których wysokość nie może być większa niż 11 m,</li> <li>b) garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 5 m,</li> </ul> </li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;</li> <li>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;</li> <li>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;</li> <li>6) gabaryty budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) do 12° - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,</li> <li>b) od 20° do 35° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,</li> <li>c) do 35° - dla budynków istniejących, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu;</li> </ul> </li> <li>8) obowiązująca kolorystyka budynków: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dachy przekryte dachówką lub innym materiałem, w tym blachą, imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości, dopuszcza się także naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych z cegły, kamienia i drewna.</li> </ul> </li> </ul>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ul>
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;</li> <li>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;</li> <li>3) 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>c) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.</li> </ul> </li> </ul>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.</p>

§ 45. Dla terenu oznaczonego symbolem 41.MW:

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 41.MW jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są 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) dopuszcza się zachowanie istniejących boksów garażowych z prawem do remontu i przebudowy; 3) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych oraz nowych boksów garażowych; 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu; 5) zakazuje się budowy i rozbudowy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w tym gołębników.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m <sup>2</sup> ; 2) wysokość budynków nie większa niż: 15 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 25%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3; 6) gabaryty budynków: nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych; 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: a) do 12° - dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych; b) do 35° - 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 powyżej 15% w odcieniach czerwieni i brązu, b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego i jasnopomarańczowego oraz w odcieniach zieleni.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m <sup>2</sup> .
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;

<p>3) 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:</p> <p>a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w którym część powierzchni wydzielono pod usługi, zgodnie z ust. 1 pkt 2,</p> <p>b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy pozostały lokal mieszkalny,</p>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

**§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem 42.U:**

<p>1. Przeznaczenie terenu:</p>	<p>ustala się, że przeznaczeniem terenu 42.U są usługi z zakresu:</p> <p>a) handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>b) biur i administracji;</p> <p>c) pozostałych usług podstawowych.</p>
<p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p>	<p>1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem §7 ust.2;</p> <p>2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.</p>
<p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p>	<p>1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) wysokość budynków nie większa niż 6 m;</p> <p>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%;</p> <p>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;</p> <p>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;</p> <p>6) realizacja dachów o dowolnym kształcie i kącie nachylenia połaci dachowych.</p>
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p>	<p>1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;</p> <p>2) minimalna powierzchnia działki: 100 m<sup>2</sup>.</p>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p>	<p>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</p> <p>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenów.</p>
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p>	<p>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;</p> <p>2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie terenu 42.U oraz drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KD-Z;</p> <p>3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży: proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym..</p>
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>	

**§ 47. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KD-G/KD-Z:**

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.KD-G/KD-Z jest droga publiczna główna z dopuszczeniem obniżenia klasy do zbiorczej – stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	<ol style="list-style-type: none"><li>1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej remontów, rozbudowy i przebudowy;</li><li>2) ustala się jedynie południowo-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu;</li><li>3) ustala się klasę drogi głównej z dopuszczeniem obniżenia klasy do zbiorczej po realizacji zachodniej obwodnicy miasta;</li><li>4) ustala się powiązania z drogami 2.KD-Z, 5.2.KD-L, 6.2.KD-D i 9.KD-D poprzez skrzyżowania;</li><li>5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;</li><li>6) dopuszcza się realizację chodnika po południowo-zachodniej stronie jezdni;</li><li>7) dopuszcza się realizację zatok postojowych dla przystanków autobusowych.</li></ol>
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	<ol style="list-style-type: none"><li>1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą oraz obiektów małej architektury;</li><li>2) w obrębie terenu obowiązuje:<ol style="list-style-type: none"><li>a) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych,</li><li>b) zakaz lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem wiat przystanków autobusowych.</li></ol></li></ol>
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	<ol style="list-style-type: none"><li>1) wysokość zabudowy: według § 7 pkt 3;</li><li>2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.</li></ol>
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	<ol style="list-style-type: none"><li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li><li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li></ol>
6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.	

**§ 48. Dla terenu oznaczonego symbolami 2.KD-Z:**

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.KD-Z jest droga publiczna zbiorcza - stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	<ol style="list-style-type: none"><li>1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej remontów, rozbudowy i przebudowy;</li><li>2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 18 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań oraz na narożnych skosach widoczności, według rysunku planu;</li><li>3) ustala się klasę drogi zbiorczej;</li><li>4) ustala się powiązania z drogami 4.KD-L, 9.KD-D i 17.KDW poprzez skrzyżowania;</li><li>5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;</li><li>6) ustala się realizację chodników po obu stronach jezdni;</li></ol>



7) dopuszcza się realizację zatok postojowych dla przystanków autobusowych.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą oraz obiektów małej architektury; 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 i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem wiat przystanków autobusowych.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 1) wysokość zabudowy według §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 3.KD-Z:**

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 3.KD-Z jest droga publiczna zbiorcza - stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej remontów, rozbudowy i przebudowy; 2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 16,4 m do 17,6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań oraz na narożnych skosach widoczności, według rysunku planu; 3) ustala się klasę drogi zbiorczej; 4) ustala się powiązania z drogami 2.KD-Z, 5.1.KD-L, 5.2.KD-L i 6.1.KD-D poprzez skrzyżowania; 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; 6) ustala się realizację chodników po obu stronach jezdni; 7) dopuszcza się realizację zatok postojowych dla przystanków autobusowych.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą oraz obiektów małej architektury; 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 i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem wiat przystanków autobusowych.
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) wysokość zabudowy według §7 ust.3; 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ol>
6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolami 4.KD-L:**

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.KD-L jest droga publiczna lokalna - stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do jej remontów, rozbudowy i przebudowy;</li> <li>2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 18 m do 20 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań oraz na narożnych skosach widoczności, według rysunku planu;</li> <li>3) ustala się klasę drogi lokalnej;</li> <li>4) ustala się powiązania z drogami 6.1.KD-D, 6.2.KD-D i 8.KD-D poprzez skrzyżowania;</li> <li>5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;</li> <li>6) ustala się realizację chodników po obu stronach jezdni.</li> </ol>
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą oraz obiektów małej architektury;</li> <li>2) w obrębie terenu obowiązuje: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych,</li> <li>b) zakaz lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem wiat przystanków autobusowych.</li> </ol> </li> </ol>
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wysokość zabudowy według §7 ust.3;</li> <li>2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.</li> </ol>
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ol>
6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.	

**§ 51. Dla terenów oznaczonych symbolami 5.1.KD-L i 5.2.KD-L:**

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 5.1.KD-L i 5.2.KD-L jest droga publiczna lokalna - stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
--------------------------	---

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
<ul style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do późniejszych remontów i przebudowy;</li> <li>2) ustala się jedynie północno-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa terenu, według rysunku planu;</li> <li>3) ustala się klasę drogi lokalnej;</li> <li>4) ustala się powiązania z drogami 13.KD-D, 14.KD-D i 15.KD-D poprzez skrzyżowania;</li> <li>5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;</li> <li>6) ustala się realizację chodników po zachodniej stronie jezdni.</li> </ul>
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
<ul style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą oraz obiektów małej architektury;;</li> <li>2) w obrębie terenu obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych,</li> <li>b) zakaz lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem wiat przystanków autobusowych.</li> </ul> </li> </ul>
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
<ul style="list-style-type: none"> <li>1) wysokość zabudowy: według § 7 pkt 3;</li> <li>2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.</li> </ul>
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
<ul style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ul>
6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 52. Dla terenów oznaczonych symbolami 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D i 16.KD-D:**

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D i 16.KD-D jest droga publiczna dojazdowa - stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg, z prawem do remontów i przebudowy;</li> <li>2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu, przy czym: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla drogi 16.KD-D ustala się jedynie południowo-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego;</li> <li>b) dla części drogi 15.KD-D ustala się jedynie północną linię rozgraniczającą i część pasa drogowego;</li> <li>c) dla dróg 6.1.KD-D i 6.2.KD-D ustala się jedynie wschodnie linie rozgraniczające i części pasa drogowego według rysunku planu;</li> </ul> </li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>3) ustala się klasę drogi dojazdowej;</li> <li>4) ustala się powiązania pomiędzy drogami poprzez skrzyżowania;</li> <li>5) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;</li> <li>6) ustala się realizację chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni.</li> </ul>
<p>3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą oraz obiektów małej architektury;</li> <li>2) w obrębie terenu obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych,</li> <li>b) zakaz lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem wiat przystanków autobusowych.</li> </ul> </li> </ul>
<p>4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) wysokość zabudowy: według §7 ust.3;</li> <li>2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.</li> </ul>
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ul>
<p>6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

**§53. Dla terenu oznaczonego symbolami 17.KDW:**

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu <b>17.KDW</b> jest droga wewnętrzna.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;</li> <li>2) ustala zmienną się szerokość w liniach rozgraniczających od 4,8 m do 5,3 m, według rysunku planu.</li> </ul>
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą oraz obiektów małej architektury;;</li> <li>2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych.</li> </ul>
4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) wysokość zabudowy: według § 7 pkt 3;</li> <li>2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.</li> </ul>
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;</li> <li>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</li> </ul>
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**

**Lech Prejs**

## Uzasadnienie

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Zuzanny Morawskiej" dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy między ulicami Zachodnią, Tadeusza Kościuszki, Henryka Pogorzelskiego, Aleją Józefa Piłsudskiego, Juliusza Słowackiego, Mariacką, Sportową i Osiedlem Książąt Mazowieckich 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.

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 śródmiejska C (C I) – wskazana dla utrzymania i rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej,**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- intensywna zabudowa wielofunkcyjna w tym:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
  - zabudowa usługowa, z przewagą usług o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, ze szczególnym uwzględnieniem usług społecznych (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) oraz usług komercyjnych (biur, turystyki, gastronomii, rozrywki, handlu detalicznego itp.);
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży wyłącznie w rejonach wskazanych na rysunku *Studium* na ten cel;
- 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:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako uzupełnienie istniejących zespołów w strefie CI oraz bez ograniczeń w strefie CII;
- garaże i parkingi wielopoziomowe i podziemne;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dostosowanie charakteru usług do historycznej (istniejącej) zabudowy,
- sytuowanie usług w parterach budynków,
- eliminację lokalizacji usług uciążliwych, stacji paliw i handlu hurtowego,
- eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi,

- na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
  - 18m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, z dopuszczeniem lokalnych dominant i zwyzek zabudowy do 21m o powierzchni rzutu tych zwyzek i dominant nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce budowlanej – w strefie CI, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- ~~maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:~~
  - ~~— 2,0 dla zabudowy usługowej;~~
  - ~~— 1,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;~~
  - ~~— 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;~~
- ~~z dopuszczeniem większych wskaźników w rejonach wskazanych pod realizację usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, ustalanych indywidualnie w planach miejscowych, jednakże to przekroczenie nie może być większe niż dwukrotność w/w wskaźników;~~
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%, z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych.

Dla strefy C I w granicach objętych planem Studium wskazuje realizację obiektów handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> 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.

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 cieki 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 26,28 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 1) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługi;
- 3) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
- 5) UP/MZ - usługi publiczne i zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 6) UM - zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- 7) U - usługi;
- 8) UO – usługi oświaty;
- 9) ZU – zieleń urządzona;
- 10) KD -... – drogi publiczne:
  - a) KD-G/KD-Z – główna z dopuszczeniem obniżenia klasy do zbiorczej;
  - b) KD-Z – zbiorcze;
  - c) KD-L – lokalne;
  - d) KD-D – dojazdowe;
- 11) 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 połączeń 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 na przeważającej części obszaru do 10-11 m, z podnoszeniem tej wysokości do 15 m. w kierunku południowym, gdzie obszar planu sąsiaduje z osiedlami zabudowy wielorodzinnej;
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - 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 poprzemysłowymi z drugiej, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa terenów już zabudowanych osiedlami jedno- i wielorodzinnymi i usługami, w rejonie rozwiniętej sieci drogowej;
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 zespołu usług publicznych 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 od 26.04.2023 r. do 19.05.2023 r. oraz dla części obszaru w dniach od 6.12.2023 r. do 12.01.2024 r.;
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 i leśnych;
- 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 sąsiedzku usług społecznych jaki i dokonano bilansów przewidywanej liczby mieszkańców w celu określenia potrzeb realizacji usług społecznych - z analizy wynika, że obszar objęty planem nie wymaga realizacji takich obiektów, obsługę zapewnią obiekty położone poza granicami planu, w ich sąsiedztwie jak i obiekty położone na obszarze plany (przedszkole, szkoła średnia).

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, 0,5 km od dworca kolejowego Mława Miasto oraz do 0,5 km od przystanków autobusowych zlokalizowanych w ciągach Al. Piłsudskiego i ul.Kościuszki;

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 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.**