

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części Miasta Mława w rejonie ulic: Żuromińskiej, Ceglanej, Moniuszki i granicy Miasta Mława**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XIX/192/2012 z dnia 26 czerwca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego zachodniej części Miasta Mława w rejonie ulic: Żuromińskiej, Ceglanej, Moniuszki i granicy Miasta Mława Rada Miasta Mława uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

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

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części Miasta Mława w rejonie ulic: Żuromińskiej, Ceglanej, Moniuszki i granicy Miasta Mława, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

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

**§ 3.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numery i symbole przeznaczenia terenów określone symbolami cyfrowymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) rzędy drzew do nasadzenia;
- 6) wymiary;
- 7) przebieg cieku "Starego Rowu" wskazany do zachowania ciągłości.

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

- 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) **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 typu krawiec, fryzjer, salon kosmetyczny, pralnia;
- 5) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowane w ramach zadań własnych przez administrację publiczną tj. samorząd terytorialny i administrację rządową jak też równoważne z nimi inwestycje realizowane przez inwestorów prywatnych;
- 6) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć nowo realizowane i rozbudowywane budynki, przy czym dopuszczalne jest:
  - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,2 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze,
  - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie,
- 8) **budynkach istniejących** - należy przez to rozumieć budynki zrealizowane oraz te, dla których wydano ostateczne prawomocne pozwolenie na budowę.

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

- 1) U - usługi;
- 2) U-Z - usługi w zieleni;
- 3) UM - usługi z zabudową mieszkaniową;
- 4) MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
- 5) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 6) MNe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 7) ZN - zieleń naturalna;
- 8) KD -... – drogi publiczne:
  - a) KD-G - główne,
  - b) KD-Z - zbiorcze,
  - c) KD-L - lokalne,
  - d) KD-D - dojazdowe;
- 9) KP - ciągi pieszo-rowerowe;
- 10) KDW - drogi wewnętrzne.

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

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

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 20,0 m.

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

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

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

**§ 9.** Zasady tworzenia działek budowlanych:

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

**§10.** Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska i nr 215 „Działdowo”, dla których obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwhałasowej obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego:
  - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla terenów MN i MNe,

- b) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych - dla terenów UM i MNU,
  - c) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - dla terenów U-Z;
- 3) zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 4) ustala się zachowanie ciągłości przebiegu cieku "Starego Rowu", z dopuszczeniem lokalnych jego przekryć przez elementy układu drogowego oraz przebudowy, w tym renaturalizacji cieku w granicach terenu 2.ZN;
  - 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
    - a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, których lokalizacja będzie zgodna z przepisami szczegółowymi dla terenów,
    - b) inwestycji wynikających z przeznaczenia terenu ustalonego w przepisach szczegółowych dla terenów.

**§11** 1. Ustala się, że publiczny układ drogowy stanowią drogi główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi piesze, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. – drogi główne stanowią powiązania zewnętrzne obszaru planu z terenami sąsiednimi.

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

3. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość wynoszącą 6m.

**§12.** 1. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągach pieszo-rowerowych - według przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. 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 lub inne naziemne kontenerowe mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem możliwości zachowania obiektów istniejących.

**§13.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w tym z istniejących i projektowanych przewodów w drogach publicznych;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanej sieci zbiorczej - 100 mm;
- 3) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;

- 5) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych w celach przeciwpożarowych.

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

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do:
  - a) miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) lokalnych urządzeń, o których mowa w pkt. 5;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 4) nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 1 lit. b oraz pkt. 5;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, według przepisów odrębnych dotyczących zbiorowego odprowadzania ścieków.

**§15.** W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem ich zbierania w celach retencyjnych i przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych na całym obszarze objętym planem.

**§16.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych według par. 12 ust. 4 dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, przy czym stacje będące budynkami lub inne naziemne kubaturowe mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych innych niż mikro instalacje na dachach budynków.

**§17.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu;
- 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową;
- 3) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci – 32 mm.

**§18.** W zakresie usuwania odpadów stałych: nakazuje się realizację miejsca dla pojemników do selektywnej zbiórki odpadów w granicach działki budowlanej, zgodnie z odrębnymi przepisami gminnymi w zakresie utrzymania czystości i porządku.

**§19.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się 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 jedynie według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §16 pkt 3 i 4.

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

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

**§ 22.** Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-G, 2.1.KD-G i 2.2.KD-G, związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymywania dróg publicznych i wykonywania robót budowlanych tych dróg.

**§ 23.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.KD-L, 4.1.KD-L, 4.2.KD-L, 5.KD-L, 6.KD-L, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.1.KD-D, 9.2.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.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**

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.U**:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem terenu 1.U są usługi z zakresu:<br>a) handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000 m <sup>2</sup> ,<br>b) usług publicznych,<br>c) działalności rzemieślniczej,<br>d) biur i administracji,<br>e) gastronomii,<br>f) usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe o nie więcej niż 2 stanowiska czy myjnie samochodowe,<br>g) turystyki i rekreacji,<br>h) nie wymienionych wyżej usług podstawowych. |
|--------------------------|--|

|  |
|--|
| 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego łącznie, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 100 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) ustala się nasadzenie rzędów drzew w rejonach wskazanych na rysunku planu;</li> <li>3) 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 5 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) wysokość budynków nie większa niż 12 m;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;</li> <li>4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;</li> <li>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1;</li> <li>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;</li> <li>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu.</li> </ol>                |
| 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 5 000 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 terenu.</li> </ol>  |
| 6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obsługa komunikacyjna 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) minimalne wskaźniki parkingowe: proporcjonalnie 3 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 25%.  |

**§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami 2.U i 3.U:**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Przeznaczenie terenu: | <p>ustala się, że przeznaczeniem terenów 2.U i 3.U są usługi z zakresu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,</li> <li>b) usług publicznych,</li> <li>c) działalności rzemieślniczej,</li> <li>d) biur i administracji,</li> <li>e) gastronomii,</li> <li>f) usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe o nie więcej niż 2 stanowiska czy myjnie samochodowe,</li> <li>g) turystyki i rekreacji,</li> </ol> |
|--------------------------|--|

|    |  |
|----|--|
|    | h) nie wymienionych wyżej usług podstawowych.  |
| 2. | Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:<br>1) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego łącznie, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 100 m <sup>2</sup> ;<br>2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.   |
| 3. | Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:<br>1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1 500 m <sup>2</sup> ;<br>2) wysokość budynków nie większa niż 12 m;<br>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;<br>4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;<br>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1;<br>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;<br>7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu.                           |
| 4. | Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:<br>1) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;<br>2) minimalna powierzchnia działki: 1 500 m <sup>2</sup> .   |
| 5. | Zasady obsługi infrastruktury technicznej:<br>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;<br>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.  |
| 6. | Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:<br>1) obsługa komunikacyjna od dróg sąsiadujących z terenami;<br>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;<br>3) minimalne wskaźniki parkingowe: proporcjonalnie 3 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. |
| 7. | Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.   |

**§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.U-Z:**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem terenu 1.U-Z są usługi z zakresu:<br>a) sportu i rekreacji,<br>b) turystyki i rekreacji<br>realizowane w zieleni urządzonej. |
|--------------------------|--|

|   |
|---|
| 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zagospodarowanie terenu jako zagospodarowane zielenią urządzoną o charakterze parkowym, z wykorzystaniem gatunków drzew rodzimych dla boru mieszanego świeżego;</li> <li>2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 100 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.</li> </ol>   |
| 1. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 60 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) wysokość budynków nie większa niż 15 m;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;</li> <li>4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;</li> <li>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1;</li> <li>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5;</li> <li>7) realizacja dachów o dowolnym kształcie i dowolnym kącie spadku połaci dachowych.</li> </ol> |
| 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: 60 000 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. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obsługa komunikacyjna od dróg sąsiadujących z terenem;</li> <li>2) minimalne wskaźniki parkingowe: 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> </ol>  |
| 6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.   |

**§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.UM i 2.UM:**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. Przeznaczenie terenu: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.UM i 2.UM są usługi z zakresu: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) biur i administracji,</li> <li>b) handlu po powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,</li> <li>c) nie wymienionych wyżej usług podstawowych;</li> </ol> </li> <li>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów 1.UM i 2.UM jest zabudowa mieszkaniowa realizowana w postaci: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) lokali mieszkalnych wbudowanych w bryły budynków usługowych,</li> <li>b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej towarzyszących zabudowie usługowej na jednej działce budowlanej.</li> </ol> </li> </ol> |
|--------------------------|---|

|  |
|--|
| 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów 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) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 100 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) 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 1 200 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) wysokość budynków nie większa niż 12 m;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;</li> <li>4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 50%;</li> <li>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1;</li> <li>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5;</li> <li>7) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem zachowania istniejących budynków o 3 kondygnacjach nadziemnych bez prawa zwiększania ich wysokości;</li> <li>8) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;</li> <li>9) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z siddingu.</li> </ol> |
| 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 1 200 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 terenu.</li> </ol>  |
| 6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obsługa komunikacyjna od dróg lokalnych i dojazdowych sąsiadujących z terenami, z dopuszczeniem obsługi z jezdni serwisowej drogi 1.KD-G;</li> <li>2) minimalne wskaźniki parkingowe, 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) dla usług: 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt,</li> <li>a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny.</li> </ol> </li> </ol>   |
| 7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.  |

**§28. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MNU i 2.MNU:**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. Przeznaczenie terenu: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.MNU i 2.MNU są: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;</li> <li>b) usługi realizowane zarówno jako towarzyszące budynkom mieszkalnym na jednej działce budowlanej jak i na samodzielnych działkach budowlanych z zakresu:</li> </ol> </li> </ol> |
|--------------------------|---|

|    |  |
|----|--|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- usług turystyki,</li> <li>- biur i administracji;</li> </ul> <p>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w bryłach budynków mieszkalnych oraz jako obiekty wolnostojące, towarzyszące budynkom mieszkalnym lub usługom turystyki, biur i administracji na jednej działce budowlanej.</p>  |
| 2. | <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, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2;</li> <li>2) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku większej niż 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż 2 wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.</li> </ol>  |
| 3. | <p>Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 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: 40%;</li> <li>4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 50%;</li> <li>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1;</li> <li>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;</li> <li>7) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem zachowania istniejących budynków o 3 kondygnacjach nadziemnych bez prawa zwiększania ich wysokości;</li> <li>8) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od 30° do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,</li> <li>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;</li> </ol> </li> <li>9) obowiązująca kolorystyka budynków:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>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.</li> </ol> </li> </ol> |
| 4. | <p>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>   |
| 5. | <p>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 lokalnych i dojazdowych 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 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,</li> <li>b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1,8 miejsca postojowego 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> </li> </ol> |
| <p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>  |

**§29. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN i 8.MN:**

|   |  |
|---|--|
| 1. Przeznaczenie terenów:   | ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN i 8.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej.   |
| 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów 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) 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 wolnostojących 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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.</li> </ol> |

|   |
|---|
| 3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800m<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: 50%;</li> <li>4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;</li> <li>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1;</li> <li>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,5;</li> <li>7) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;</li> <li>8) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) od 30° do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;</li> <li>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;</li> </ul> </li> <li>9) obowiązująca kolorystyka budynków: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>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.</li> </ul> </li> </ul> |
| 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>3) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;</li> <li>4) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>.</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. Zasady obsługi komunikacyjnej:   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych 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 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>   |
| 7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.   |

**§30. Dla terenów oznaczonych symbolami 9.MN i 10.MN:**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 1. Przeznaczenie terenów: | ustala się, że przeznaczeniem terenów 9.MN i 10.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej. |
|---------------------------|---|

|  |
|--|
| <p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów 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, z zastrzeżeniem § 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 wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, a ich łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.</li> </ol>  |
| <p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 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: 50%;</li> <li>4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;</li> <li>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1;</li> <li>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,5;</li> <li>7) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;</li> <li>8) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od 30° do 45° - dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,</li> <li>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;</li> </ol> </li> <li>9) obowiązująca kolorystyka budynków: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>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.</li> </ol> </li> </ol> |
| <p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5) minimalna szerokość frontu działki: 14 m;</li> <li>6) minimalna powierzchnia działki: 600 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 lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych 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></li> </ol> </li> </ol>  |

|   |
|---|
| powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.          |
| 7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%. |

**§31. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MNe, 2.MNe, 3.MNe, 4.MNe, 5.MNe, 6.MNe i 7.MNe:**

|   |   |
|---|---|
| 1. Przeznaczenie terenów:   | ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.MNe, 2.MNe, 3.MNe, 4.MNe, 5.MNe, 6.MNe i 7.MNe jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie wolnostojącej.   |
| 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;</li> <li>2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;</li> <li>3) 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 1200 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) wysokość budynków nie większa niż: 11 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3;</li> <li>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;</li> <li>4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;</li> <li>5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1;</li> <li>6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,5;</li> <li>7) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;</li> <li>8) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° do 45°;</li> <li>9) realizacja ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;</li> <li>10) obowiązująca kolorystyka budynków: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dachy w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,</li> <li>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.</li> </ol> </li> </ol> |
| 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;</li> <li>2) minimalna powierzchnia działki: 1 200 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 terenu.</li> </ol>   |

|   |
|---|
| 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:   |
| 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg lokalnych i dojazdowych sąsiadujących z terenami, z dopuszczeniem obsługi z jezdni serwisowej drogi 1.KD-G;   |
| 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują; |
| 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:   |
| a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,  |
| b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.   |
| 7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.  |

**§32. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.ZN:**

|   |  |
|---|--|
| 1. Przeznaczenie terenu:  | ustala się, że przeznaczeniem terenu 1.ZN jest zieleń naturalna.   |
| 2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: | 1) nakazuje się zachowanie charakteru zieleni naturalnej poprzez utrzymanie i uzupełnienia nasadzeniami gatunków rodzimych;<br>2) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, siedziska i inne elementy służące obsłudze ruchu pieszo-rowerowego. |
| 3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:  | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%.   |
| 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:  | ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 7.KD-D.  |
| 5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.  |  |

**§33. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZN:**

|   |  |
|---|--|
| 1. Przeznaczenie terenu:  | 1) ustala się, że przeznaczeniem terenu podstawowym terenu 2.ZN jest zieleń naturalna;<br>2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są:<br>a) zieleń urządzona;<br>b) wody powierzchniowe śródlądowe - ciek "Stary Rów".  |
| 2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: | 1) dopuszcza się zachowanie charakteru zieleni naturalnej poprzez utrzymanie i uzupełnienia nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem przekształcenia w teren zieleni urządzonej przy pomocy nasadzeń gatunków rodzimych;<br>2) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, siedziska i inne elementy służące obsłudze ruchu pieszo-rowerowego;<br>3) zakazuje się realizacji budynków;<br>4) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych;<br>5) dla cieku wodnego oznaczonego na rysunku planu jako przebieg cieku "Starego Rowu" wskazany do zachowania ciągłości dopuszcza się przebudowę i zmianę trasy koryta cieku, w tym renaturalizację cieku, w granicach poszczególnych terenów, z |

|   |
|---|
| zastrzeżeniem zapisów § 10 pkt 4.   |
| 3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%. |
| 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem.                               |
| 5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.  |

**§34. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KD-G:**

|  |   |
|--|---|
| 1. Przeznaczenie terenu:   | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.KD-G jest droga główna.  |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;</li> <li>2) ustala się klasę drogi głównej;</li> <li>3) ustala się powiązania z drogami 2.1.KD-G, 2.2.KD-G, 4.1.KD-L, 4.2.KD-L i 6.KD-L poprzez skrzyżowania;</li> <li>4) ustala się powiązania jezdni serwisowej z drogami 8.KD-D i 13.KD-D poprzez skrzyżowania;</li> <li>5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;</li> <li>6) dopuszcza się realizację chodników wzdłuż 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;</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: 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%.   |   |

**§35. Dla terenów oznaczonych symbolami 2.1.KD-G i 2.2.KD-G:**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 2.1.KD-G i 2.2.KD-G jest droga publiczna główna. |
|--------------------------|--|

|   |
|---|
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;</li> <li>2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;</li> <li>3) ustala się klasę drogi głównej;</li> <li>4) ustala się powiązania z drogami: 3.KD-L, 6KD-L i 7.KD-D poprzez skrzyżowania;</li> <li>5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;</li> <li>6) dopuszcza się realizację chodników wzdłuż jedni.</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;</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: 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%.  |

**§36. Dla terenu oznaczonego symbolami 3.KD-L:**

|  |   |
|--|---|
| 1. Przeznaczenie terenu:   | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 3.KD-L jest droga publiczna lokalna.   |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;</li> <li>2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;</li> <li>3) ustala się klasę drogi lokalnej;</li> <li>4) ustala się powiązania z drogami: 5.KD-L i 8.KD-D oraz 16.KDW i 17.KDW poprzez skrzyżowania;</li> <li>5) nakazuje się realizację ścieżki rowerowej;</li> <li>6) ustala się realizację chodnika 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;</li> <li>2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych.</li> </ol>  |
| 4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 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%.                                 |

**§37. Dla terenów oznaczonych symbolami 4.1.KD-L i 4.2.KD-L:**

|  |  |
|--|--|
| 1. Przeznaczenie terenu:   | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 4.1.KD-L i 4.2.KD-L jest droga publiczna lokalna.  |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:  | 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;<br>2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;<br>3) ustala się klasę drogi lokalnej;<br>4) ustala się powiązania z drogami: 5.KD-L, 6.KD-L i 14.KD-D poprzez skrzyżowania;<br>5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;<br>6) ustala się realizację chodnika po zachodniej stronie jezdni. |
| 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:                              | 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;<br>2) zakaz lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych z wyjątkiem wiat przystanków autobusowych.  |
| 4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:   | 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;<br>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%. |  |

**§38. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.KD-L:**

|   |  |
|---|--|
| 1. Przeznaczenie terenu:  | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 5.KD-L jest droga publiczna lokalna.  |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:                     | 1) ustala się realizację nowej drogi z prawem do remontów i przebudowy;<br>2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;<br>3) ustala się klasę drogi lokalnej;<br>4) ustala się powiązania z drogami: 9.2.KD-D i 13.KD-D poprzez skrzyżowania;<br>5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;<br>6) ustala się realizację chodnika po obu stronach jezdni. |
| 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: | 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;<br>2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych.   |

|  |
|--|
| 4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.   |
| 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:<br>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;<br>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%.   |

**§39. Dla terenu oznaczonego symbolami 6.KD-L:**

|  |  |
|--|--|
| 1. Przeznaczenie terenu:   | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 6.KD-L jest droga publiczna lokalna.  |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:  | 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;<br>2) ustala się jedynie południową linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu;<br>3) ustala się klasę drogi lokalnej;<br>4) ustala się powiązania z drogą 14.KD-D poprzez skrzyżowanie;<br>5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;<br>6) ustala się realizację chodnika po południowej stronie jezdni. |
| 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:  | 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;<br>2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych.   |
| 4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%. |  |
| 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:  | 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;<br>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%.   |  |

**§40. Dla terenów oznaczonych symbolami 7.KD-D, 8.KD-D, 9.1.KD-D, 9.2.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D i 15.KD-D:**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. Przeznaczenie terenu: | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 7.KD-D, 8.KD-D, 9.1.KD-D, 9.2.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D i 15.KD-D jest droga publiczna dojazdowa. |
|--------------------------|---|

|  |
|--|
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:  |
| 1) ustala się zachowanie istniejących dróg oraz projektowane nowe drogi z prawem do remontów i przebudowy;   |
| 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań oraz na narożnych skosach widoczności, według rysunku planu; |
| 3) ustala się klasę drogi dojazdowej;  |
| 4) ustala się wzajemne powiązania pomiędzy drogami oraz z drogami 16.KDW i 17.KDW poprzez skrzyżowania;  |
| 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie jezdni.   |
| 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:  |
| 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;  |
| 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych.  |
| 4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.                   |
| 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:  |
| 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%.   |

**§ 41. Dla terenów oznaczonych symbolami 16.KDW i 17.KDW:**

|  |   |
|--|---|
| 1. Przeznaczenie terenu:   | ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 16.KDW i 17.KDW są drogi wewnętrzne.  |
| 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:  | 1) ustala się zachowanie istniejących dróg wewnętrznych z prawem do remontów i przebudowy;<br>2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu.   |
| 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:  | 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;<br>2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych obiektów kubaturowych.  |
| 4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%. |   |
| 5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:  | 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 13-21;<br>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%.   |   |

**§42. Dla terenów oznaczonych symbolami 18.KPp, 19.KPp i 20.KPp:**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Przeznaczenie terenu: | Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 18.KPp, 19.KPp i 20.KPp jest ciąg pieszo-rowerowy. |
|--------------------------|--|

|   |
|---|
| <p>2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;</p> <p>2) ustala się realizację chodnika i realizację ścieżki rowerowej, także w postaci ciągu pieszo-rowerowego.</p>   |
| <p>3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.</p>  |
| <p>4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.</p>   |
| <p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <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 stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>   |

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§43.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.

**§44.** 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 **terenu obszaru położonego w zachodniej części Miasta Mława w rejonie ulic: Żuromińskiej, Ceglanej, Moniuszki i granicy Miasta Mława** 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 jednorodzinnej i usługowej jako przeznaczenia przeważającego na obszarze planu jak i zachowanie ciągłości ciekłu "Starego Rowu", z uwzględnieniem korytarza nowej Zachodniej Obwodnicy Mławy.

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

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

### podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa, w tym zarówno usługi o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, usługi publiczne (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultury religijnej) jak i usługi komercyjne (biura, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach o maksymalnej powierzchni 800m<sup>2</sup>;
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- obiekty zamieszkania zbiorowego;
- place publiczne i skwery, parki publiczne i inne tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne, ze szczególnym uwzględnieniem ich funkcji reprezentacyjnej;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

### dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

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

### zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i

komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;

- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem rejonów wskazanych na rysunku Studium;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
  - 15m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w strefie **U/M II**,
  - 12m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach **U/M I** i **U/M II**; z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- ~~maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:~~
  - ~~1,8 dla zabudowy usługowej w strefie **U/M I**,~~
  - ~~1,5 dla zabudowy usługowej w strefie **U/M II**,~~
  - ~~1,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie **U/M I**,~~
  - ~~1,2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie **U/M II**,~~
  - ~~0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie **U/M I**;~~
  - ~~0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie **U/M I**;~~
- maksymalna powierzchnia zabudowy : 60%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej,
  - 20% dla zabudowy usługowej, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla szkół 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;

- **strefa mieszkaniowa M (MI i MII)** – wskazana do utrzymania i rozwoju mieszkalnictwa ekstensywnego;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do 6-ciu lokali w budynku, możliwa do realizacji wyłącznie w strefie MI;*
- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;*
- *obiekty zamieszkania zbiorowego;*
- *placze publiczne i skwery, parki publiczne i inne tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;*

- *ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;*
- *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;*

*dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*

- *zabudowa usługowa nieuciążliwa o znaczeniu lokalnym, usługi publiczne (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) jak i drobne usługi komercyjne (biura, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.) towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;*
- *zabudowa mieszkaniowo-usługowa;*
- *zabudowa pensjonatowa;*
- *zabudowa rekreacji indywidualnej;*
- *garaże i parkingi wielopoziomowe i podziemne;*

*zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:*

- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;*
- *zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 1 000 m<sup>2</sup> ;*

*parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:*

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

- 20% dla zabudowy usługowej, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla szkół terenów boisk sportowych do 15%;

z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych; w przypadku wprowadzenia w mpzp funkcji mieszanych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowych, dopuszcza się uśrednienie wskaźnika;

- ~~minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej:~~
  - 400m<sup>2</sup> w strefie M-I,
  - 800m<sup>2</sup> w strefie M-II,
  - 1200m<sup>2</sup> w strefie M-III;

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

*podstawowe kierunki przeznaczenia:*

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

*dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*

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

*zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*

- utrzymanie jako dominującej powierzchni zieleni urządzonej;
- wykreowanie przestrzeni ogólnodostępnych;
- kształtowanie obiektów architektonicznych i kompozycji przestrzennej wysokiej jakości;
- ograniczenie gabarytów zabudowy kubaturowej o wielkości ograniczonej do 50 m<sup>2</sup> na jeden obiekt;

*parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:*

- wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z

pozostałymi wskaźnikami;

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla terenów boisk sportowych do 15%; z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 57,34 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 1) U – usługi;
- 2) U-Z - usługi w zieleni;
- 3) UM - usługi z zabudową mieszkaniową;
- 4) MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
- 5) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 6) MNe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 7) ZN – zieleń naturalna;
- 8) KD -... – drogi publiczne:
  - a) KD-G - główne
  - b) KD-Z - zbiorcze,
  - c) KD-L – lokalne,
  - d) KD-D –dojazdowe;
- 9) KP - ciągi pieszo-rowerowe;
- 10) 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, w sąsiedztwie terenów otwartych z ograniczeniem wysokości zabudowy na przeważającej części obszaru do 11-12 m oraz poprzez kształtowanie linii zabudowy w sposób zachowujący najcenniejsze zespoły zieleni wysokiej;

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu (wg. Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego) dla krajobrazu 14-318.63-032:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego – *na obszarze objętym planem nie jest prowadzona gospodarka rolna, powstała za to nowa zabudowa oraz realizowana jest Zachodnia Obwodnica Mławy*

- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy – *zabudowa na obszarze już istnieje, plan nie zakłada jej rozpraszania, wręcz przeciwnie, wskazuje kierunek uzupełnienia zwartego obszaru zabudowy sąsiadującego z obszarem planu poprzez tworzenie kwartałów zabudowy adekwatnych do miejsca położenia na obrzeżach miasta średniej wielkości*
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych - *uwzględniono walory przyrodniczo-krajobrazowe poprzez wskazanie podziału na kwartały ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wśród wysokiej zieleni, z zachowaniem pasa dolinowego starego Rowu*
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości - *obszar od dziesięcioleci nie ma charakteru rolniczego*
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III – *na obszarze nie występują grunty klas I-III, obszar położony jest w granicy administracyjnej miasta*
- Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych – *wskazano parametry zabudowy w nawiązaniu do już istniejących zespołów, z uwzględnieniem przebiegu nowej drogi wojewódzkiej i jej węzłów*
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych – *ustalenia projektu planu wskazują na potrzeby retencji wód opadowych lub roztopowych, zachowana jest dolina Starego Rowu jako teren otwarty*
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju – *plan wskazuje zrównoważony rozwój obszaru z ekstensywną zabudową mieszkaniową na zachodzie oraz usługami i zabudową mieszkaniowo-usługową wzdłuż nowego przebiegu drogi wojewódzkiej;*
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia – *plan wskazuje nawiązanie do zabudowy sąsiadującej oraz już powstałej i powstającej na obszarze*
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – *nie występują na obszarze grunty leśne*
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu - *wskazano teren usług w zieleni (U-Z) z przeznaczeniem pod usługi sportu i rekreacji.*

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu (wg. Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego) dla krajobrazu 14-318.63-045:

- Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza - *zachowana jest dolina Starego Rowu jako teren otwarty*
- Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej - *zachowana jest dolina Starego Rowu jako teren otwarty*
- Wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych – *ustalenia projektu planu wskazują na potrzeby retencji wód opadowych lub roztopowych, zachowana jest dolina Starego Rowu jako teren otwarty*

- Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej – *wskazano rozwój zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej o parametrach adekwatnych do położenia na obrzeżach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta średniej wielkości*
  - Kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca - *nawiązano do parametrów zabudowy istniejącej po sąsiedzku oraz na obszarze*
  - Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko – *wskazano na konieczność zachowania norm dotyczących wprowadzania hałasu do środowiska*
  - Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej – *problem nie dotyczy obszaru*
  - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji – *problem nie dotyczy obszaru*
  - Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" – *problem nie dotyczy obszaru*
  - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
  - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju – *plan wskazuje zrównoważony rozwój obszaru z usługami i zabudową mieszkaniowo-usługową na wschód od nowego przebiegu drogi wojewódzkiej;*
  - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia – *plan wskazuje nawiązanie do zabudowy sąsiadującej oraz już powstałej i powstającej na obszarze*
  - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III – *na obszarze nie występują grunty klas I-III, obszar położony jest w granicy administracyjnej miasta*
  - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – *nie występują na obszarze grunty leśne*
  - Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych - *zachowana jest dolina Starego Rowu jako teren otwarty*
  - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - poprzez zachowanie lasów, ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zasadę obsługi zabudowy przez sieć wodociągową i docelowo kanalizacyjną;
  4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  5. walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach ekstensywnej zabudowy sąsiadującej z terenami podmiejskimi z jednej strony oraz ze zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną z drugiej, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa terenów

już zabudowanych osiedlami jednorodzinными, w rejonie rozwiniętej sieci drogowej, wzdłuż planowanej Zachodniej Obwodnicy Mławy;

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 dopuszczenie turystycznych funkcji terenów zieleni oraz wskazanie terenu dla sportu, turystyki i rekreacji dla mieszkańców tej części miasta;
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 .....2023r. do .....2023r.;
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 ochrony zabytków i 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 zgłaszane wnioski i uwagi - poprzez zachowanie fragmentu doliny "Starego Rowu", zespołów zieleni wysokiej na nowych działkach budowlanych, zaprojektowanie optymalnego układu drogowego, ograniczenie intensywności zabudowy (poprzez wskazanie na przeważającej części obszaru działek o powierzchni 800 - 1200 m<sup>2</sup>) wynikające z położenie zespołu na obrzeżach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Mławy. Wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, w tym prężnie rozwijającego się zespołu

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wzdłuż projektowane drogi wojewódzkiej, w obszarze ekstensywnie zagospodarowanym, wskazano tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej.

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

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. wskazując rozwój zabudowy w obszarze sąsiadującym z rozwiniętą siecią drogową zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Mławy, nawiązując nowymi układami drogowymi 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 do 1,3 km do dworca kolejowego Mława oraz do 0,9 km od przystanków autobusowych zlokalizowanych w ciągu ul. Moniuszki-Batorego;

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 na obrzeżu obszaru zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Mławy) oraz najlepszym (w skali gminy) stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnym dla nowej, planowanej zabudowy - istniejące sieci w drogach otaczających obszar jak i w znacznej części dróg istniejących na obszarze objętym planem pozwalają na obsłużenie znacznej części planowanej zabudowy, możliwa jest także rozbudowa istniejących systemów.

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

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

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

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

**Reasumując: obszar objęty planem, położony na północny-zachód od centralnej strefy Mławy, w sąsiedztwie projektowane zachodniej obwodnicy miasta, obejmujący w części tereny już zagospodarowane i podlegające intensywnym procesom inwestycyjnym, w zespole terenów położonych na obrzeżach obszaru zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Mławy, jest szczególnie atrakcyjny do projektowania funkcji mieszkaniowych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych.**