

## UCHWAŁA NR XXV/289/2004

### Rady Miejskiej w MŁAWIE

z dnia 7 października 2004r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowo - usługowego „ZACHODNIA” w Mławie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz uchwałą Nr XXVII/327/2001 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 27 września 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Rada Miejska w Mławie** uchwała co następuje :

#### § 1.

Rada Miejska w Mławie uchwała miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowo - usługowego „ZACHODNIA”, położonego w obrębie ulic Tadeusza Kościuszki i Zachodniej oraz linii kolejowej w Mławie, w granicach objętych rysunkiem planu i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

#### § 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
  2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
  3. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  4. rysunku – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  6. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe, które nie może występować jako funkcja samodzielna,
  7. działce budowlanej – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony liniami podziału oraz liniami rozgraniczającymi,
-

8. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której należy obowiązkowo sytuować ściany frontowe projektowanych budynków (nie dotyczy balkonów, wykuszy i ryzalitów),
9. usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska mogą znacząco oddziaływać na środowisko a także działalność produkcyjną, usługi mechaniki pojazdowej, handel bazarowy,
10. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie są usługami uciążliwymi w rozumieniu niniejszej uchwały .

### § 3.

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi na rysunku są:

1. granice terenu objętego planem,
2. przeznaczenie oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wraz z wymiarami,
3. obowiązujące linie zabudowy wraz z wymiarami.

### § 4.

Przedmiotem ustaleń planu jest:

1. podział terenów na:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku symbolem **MN,U**,
  - tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem **U**,
  - tereny zabudowy usługowej i kotłowni osiedlowej, oznaczone na rysunku symbolem **U,C**,
  - tereny obsługi ruchu kołowego, oznaczone na rysunku symbolem **KS**,
  - tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem **ZP**,
  - tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolem **KD**,
  - tereny publicznego ciągu pieszego, oznaczone na rysunku symbolem **KDP**,
  - tereny infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa, oznaczone na rysunku symbolem **E**,
  - tereny infrastruktury technicznej – stacja redukcyjna gazu ziemnego, oznaczone na rysunku symbolem **G**,
2. zasady zagospodarowania powyższych terenów,
3. zasady kształtowania zabudowy.

### § 5.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonych symbolami :

**1 MN,U** - pow. ok. 2,92 ha,

---

- 2 MN/U - pow. ok. 0,85 ha,
- 3 MN/U - pow. ok. 1,45 ha,
- 4 MN/U - pow. ok. 0,19 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
  2. Dopuszczenie usług nieuciążliwych wyłącznie jako wbudowanych w budynki mieszkalne.
  3. Zakaz realizacji usług uciążliwych i handlu hurtowego.
  4. Adaptację i rozbudowę istniejącej zabudowy wg zasad określonych niniejszą uchwałą.
  5. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku teren należy do terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową.
  6. Nakaz realizacji wolnostojących ( z wyjątkiem opisanym w punkcie 7) budynków mieszkalnych o wysokości 1,5 lub 2,5 kondygnacji, z dachami krytymi dachówką, o nachyleniu połaci od 40 do 45° i kalenicach głównych bez uskoków, równoległych do linii zabudowy na wysokości do 9,5 m ponad poziomem terenu, okapy 70 - 90cm, poziom posadzki parteru do 0,90 m ponad poziomem terenu. Dopuszcza się wykonanie piwnicy.
  7. Możliwość realizacji budynków mieszkalnych na granicy między działkami nr nr 3/1, 3/2, nr nr 4/1, 4/2, 5, nr nr 9, 10 oraz nr nr 4534, 4535 według szczegółowych zasad opisanych w punkcie 6.
  8. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w odległości 1,5 m od granicy między działkami nr nr 4527, 4530 według szczegółowych zasad opisanych w punkcie 6.
  9. Możliwość realizacji, wyłącznie wzdłuż ulic ; Kościuszki, Zachodniej, Leszczyńskiego i Szwejkowskiego, w obowiązującej linii zabudowy parterowych budynków usługowych z dachami o nachyleniu połaci 30 - 35° i poziomie posadzki do 0,50 m ponad poziomem terenu.
  10. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki 45 % jej powierzchni. Do powierzchni zabudowy zalicza się powierzchnie budynków łącznie z tarasami, opaskami wokół budynków, dojazdami, dojazdami i innymi powierzchniami utwardzonymi.
  11. Obowiązek przeznaczenia niezabudowanych powierzchni działek na urządzenie zieleni.
  12. Możliwość realizacji na zapleczach działek, zblokowanej na granicach parterowej zabudowy gospodarczej i garaży o wysokości do 4,5 m, krytych dachami o nachyleniu połaci 10 - 15° i poziomie posadzki przyziemia do 0,30 m ponad poziomem terenu.
  13. Zakaz stosowania sidingu i blachy jako materiału wykończeniowego elewacji budynków.
  14. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych działek asfaltu i betonu wylewanego.
-



15. Zakaz realizacji budynków o konstrukcji całkowicie drewnianej i metalowej oraz przenośnych i tymczasowych.
16. Możliwość łączenia 2 działek wg oznaczenia w ewidencji gruntów w jedną działkę budowlaną.
17. Obowiązek realizacji zadaszonych osłon pojemników na śmieci w liniach rozgraniczających ulic.
18. Możliwość realizacji ogrodzeń wyłącznie ażurowych o wysokości do 1,5 m z zastosowaniem materiałów trwałych jak ceramika, kamień, drewno, metal (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów produkcyjnych).
19. Obowiązek zapewnienia w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
20. Obsługa komunikacyjna poszczególnych działek poprzez jeden wjazd z ulicy.
21. Zakaz podziałów geodezyjnych nieruchomości z wyjątkiem:
  - podziałów w liniach rozgraniczających,
  - podziałów w celu poszerzenia przyległych nieruchomości.

#### § 6.

Dla terenu obsługi ruchu kołowego, oznaczonego symbolem **5 KS** - pow. ok. 0,46 ha, ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe na obsługę ruchu kołowego.
2. Zakaz realizacji usług uciążliwych.
3. Zakaz realizacji budownictwa mieszkaniowego.
4. Adaptację istniejących garaży samochodowych.
5. Możliwość realizacji wielopoziomowego garażu o wysokości do 3 kondygnacji, z płaskim dachem.
6. Maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 80% jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy zalicza się powierzchnie budynków łącznie z tarasami, opaskami wokół budynków, dojazdami, dojazdami i innymi powierzchniami utwardzonymi.
7. Przeznaczenie niezabudowanej powierzchni działki na urządzenie zieleni.
8. Możliwość sytuowania budynków na granicach działek na terenach ograniczonych liniami zabudowy,
9. Zakaz realizacji przenośnych i tymczasowych budynków o konstrukcji całkowicie drewnianej i metalowej.
10. Zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków.
11. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego. Utwardzenie nawierzchni należy wykonać przed oddaniem obiektu do użytkowania.
12. Realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu od strony dróg publicznych o szer. min. 3,0 m.
13. Obowiązek realizacji zadaszonych osłon pojemników na śmieci na zapleczach działek lub w kubaturze budynków.

14. Dopuszczenie podziałów geodezyjnych wyłącznie w liniach rozgraniczających.
15. Tymczasową adaptację istniejących garaży samochodów osobowych.

### § 7.

Dla terenu zabudowy usługowej i kotłowni osiedlowej, oznaczonego na rysunku symbolem **6 U,C** - pow. ok. 0,81 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację istniejącej kotłowni osiedlowej.
2. Zakaz realizacji budownictwa mieszkaniowego.
3. Możliwość realizacji zabudowy usługowej, w tym handlu o powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup>, o wysokości 1,5 - 2,5 kondygnacji, z dachami o kącie połąci 35 - 40° krytymi dachówką, okapami o wysięgu 70-80cm lub gzymsami o wysięgu 40-60cm, o poziomie posadowienia posadzki parteru do 0,30 m ponad poziomem terenu.
4. Możliwość realizacji obiektu garażu wielopoziomowego.
5. Adaptację stacji bazowych telefonii komórkowej.
6. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 80% jej powierzchni. Do powierzchni zabudowy zalicza się powierzchnie budynków łącznie z tarasami, opaskami wokół budynków, dojazdami, dojściami i innymi powierzchniami utwardzonymi.
7. Obowiązek urządzenia zieleni na niezabudowanej powierzchni działki.
8. Możliwość sytuowania budynków na granicach działek na terenach ograniczonych liniami zabudowy,
9. Zakaz realizacji przenośnych i tymczasowych budynków o konstrukcji całkowicie drewnianej i metalowej.
10. Zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków.
11. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z betonu wylewanego.
12. Możliwość realizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m z zastosowaniem materiałów trwałych z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów produkcyjnych.
13. Obowiązek realizacji zadaszonych osłon pojemników na śmieci na zapleczach działek lub w kubaturze budynków.
14. Dopuszczenie podziałów geodezyjnych na działki budowlane według następujących zasad:
  - działki usługowe o powierzchni minimum 500 m<sup>2</sup> i szerokości minimum 20 m,
  - projekt podziału należy uzgodnić z zarządcami sieci i dróg.
15. Poza podziałami opisanymi w punkcie 14 dopuszcza się podziały w liniach rozgraniczających.
16. Obowiązek realizacji dojazdów i miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, przy zachowaniu wskaźnika ilości 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych. Miejsca postojowe należy wykonać przed oddaniem obiektu do użytkowania, bez możliwości wykonania parkingów w następnym etapie.



## § 8.

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **7 U** - pow. ok. 2,21 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na usługi nieuciążliwe.
2. Zakaz realizacji usług uciążliwych.
3. Zakaz realizacji budownictwa mieszkaniowego.
4. Adaptację na cele usługowe istniejącej zabudowy na warunkach określonych niniejszą uchwałą.
5. Możliwość realizacji budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>, wysokości do 7,5 m ponad poziomem terenu, z dachami krytymi dachówką, o kącie nachylenia połaci 20 - 35°, poziomie posadowienia posadzki parteru do 0,30 m ponad poziomem terenu.
6. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 80% jej powierzchni. Do powierzchni zabudowy zalicza się powierzchnie budynków łącznie z tarasami, opaskami wokół budynków, dojazdami, dojazdami i innymi powierzchniami utwardzonymi.
7. Obowiązek urządzenia zieleni na niezabudowanej powierzchni działki.
8. Możliwość sytuowania budynków na granicach działek na terenach ograniczonych liniami zabudowy,
9. Zakaz realizacji przenośnych i tymczasowych budynków o konstrukcji całkowicie drewnianej i metalowej.
10. Zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków.
11. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z betonu wylewanego. Utwardzenie nawierzchni oraz urządzenie zieleni opisane w punkcie 12 należy wykonać przed oddaniem obiektu do użytkowania.
12. Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu **7 U** o szerokości minimum 3,0 m.
13. Możliwość realizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m z zastosowaniem materiałów trwałych z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów produkcyjnych.
14. Obowiązek realizacji zadaszonych osłon pojemników na śmieci na zapleczach działek lub w kubaturze budynków.
15. Dopuszczenie podziałów geodezyjnych na działki budowlane według następujących zasad:
  - działki usługowe o powierzchni minimum 500 m<sup>2</sup> i szerokości minimum 20 m,
  - drogi dojazdowe o szerokości minimum 8,0 m,
  - projekt podziału należy uzgodnić z zarządcami sieci i dróg.
16. Poza podziałami opisanymi w punkcie 15 dopuszcza się podziały w liniach rozgraniczających.
17. Obsługa komunikacyjna poszczególnych działek przez nie więcej jak dwa wjazdy z ul. T. Kościuszki lub projektowanej drogi zbiorczej wzdłuż linii kolejowej.
18. Obowiązek realizacji dojazdów i miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, przy zachowaniu wskaźnika ilości 30 miejsc postojowych na

1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych. Miejsca postojowe należy wykonać przed oddaniem obiektu do użytkowania, bez możliwości wykonania parkingów w następnym etapie.

#### § 9.

Dla terenu obsługi ruchu kołowego, oznaczonego symbolem **8 KS** - pow. ok. 0,39 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe na obiekty obsługi ruchu kołowego, w tym stacji paliw o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup> i wysokości 1 kondygnacji, z dachem płaskim o nachyleniu 5 – 10°, poziomie posadowienia posadzki parteru do 0,30 m ponad poziomem terenu.
2. Zakaz realizacji budownictwa mieszkaniowego.
3. Adaptację na cele usługowe istniejącej zabudowy na warunkach określonych niniejszą uchwałą.
4. Obowiązek urządzenia zieleni na niezabudowanej powierzchni działki.
5. Możliwość sytuowania budynków na granicach działek na terenach ograniczonych liniami zabudowy,
6. Zakaz realizacji przenośnych i tymczasowych budynków o konstrukcji całkowicie drewnianej i metalowej.
7. Nakaz stosowania jednolitych materiałów wykończenia elewacji z wyłączeniem sidingu.
8. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z betonu wylewanego. Utwardzenie nawierzchni oraz urządzenie zieleni opisane w punkcie 9 należy wykonać przed oddaniem obiektu do użytkowania.
9. Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu **8 KS** o szerokości minimum 3,0 m.
10. Obowiązek realizacji zadaszonych ostion pojemników na śmieci na zapleczach działek lub w kubaturze budynków.
11. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy T. Kościuszki i projektowanej drogi zbiorczej wzdłuż linii kolejowej.
12. Zakaz podziałów geodezyjnych nieruchomości z wyjątkiem:
  - podziałów w liniach rozgraniczających,
  - podziałów w celu poszerzenia przyległych nieruchomości.

#### § 10.

Dla terenu zieleni parkowej, oznaczonej symbolem **9 ZP** - pow. ok. 1.21 ha, ustala się:

1. Urządzenie terenu publicznej zieleni parkowej o funkcji izolacyjno - rekreacyjnej.
  2. Zakaz zabudowy terenu - nie dotyczy obiektów małej architektury parkowej.
  3. Zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji.
  4. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z betonu wylewanego.
-

5. Przeprowadzenie utwardzonych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.
6. Dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych.

#### § 11.

Dla terenu publicznego ciągu pieszego, oznaczonego symbolem:

**13 KDP** - pow. ok. 0.06 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe na urządzenie publicznego przejścia pieszego i ograniczonego dojazdu jedynie do działek nr 4558 i 4559.
2. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z betonu wylewanego.

#### § 12.

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD**, ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe na urządzenie dróg publicznych.
2. Adaptację istniejącego układu ulic osiedlowych.
3. Wyznaczenie wzdłuż linii kolejowej ulicy zbiorczej o szerokości 30 m (w liniach rozgraniczających), jako kontynuacji ulicy Granicznej.
4. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z betonu wylewanego.

#### § 13.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się docelowe wyposażenie terenu w sieci:
    - wodociagową,
    - kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
    - elektroenergetyczną,
    - gazu ziemnego,
    - telekomunikacyjną,
    - ciepłą.
  2. Dopuszcza się adaptację istniejących sieci, polegającą w szczególności na modernizacji, rozbudowie i przebudowie.
  3. Planowane sieci i przyłącza infrastruktury technicznej należy prowadzić pod ziemią, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość realizacji sieci w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.
  4. Dopuszcza się adaptację istniejących terenów infrastruktury technicznej:
    - terenów stacji transformatorowych: **10 E** - o pow. ok. 0,016 ha, **11 E** - o pow. ok. 0,011 ha,
    - terenu stacji redukcyjnej gazu ziemnego **12 G** - o pow. ok. 0.04 ha
-



polegającą w szczególności na modernizacji, rozbudowie, przebudowie i budowie nowych obiektów.

1. Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz - z sieci miejskiej.
2. Obowiązek odprowadzenia ścieków przez planowaną w ulicach sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej sieci kanalizacyjnej. W przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków w sposób opisany powyżej przejściowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników bezodpływowych.
3. Odprowadzenie wód opadowych docelowo poprzez planowaną w ulicach sieć kanalizacji deszczowej do miejskiej kanalizacji deszczowej.
4. Obsługę telekomunikacyjną poprzez planowaną w ulicach telekomunikacyjną sieć kablową.
5. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem ekologicznych rozwiązań i materiałów grzewczych (z dopuszczeniem opalania drewnem w kominkach) lub z miejskiej sieci ciepłowniczej.
6. Ustala się zakaz prowadzenia instalacji na frontowych elewacjach budynków w widoczny sposób.

#### §14.

Do czasu realizacji planu tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

#### § 15.

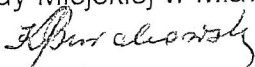
Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% (zero procent) wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mławy.

#### § 17.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mławie  
  
mgr. Krystyna Burakowska