

**UCHWAŁA NR VI/49/2003**  
**RADY MIEJSKIEJ W MŁAWIE**  
**z dnia 31 marca 2003r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wójtostwo I w Mławie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XVII/169/95 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 2.10.1995r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Rada Miejska w Mławie** uchwała co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§1.**

Rada Miejska w Mławie uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Wójtostwo I w Mławie położonego w rejonie ulic Wójtostwo, Torfa Załęskiego, Nowoleśnej i rzeki Seracz w granicach oznaczonych na rysunku planu i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§2.**

Ilekoć 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, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
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 planu na mapie w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze,
6. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejsze dopuszczalne odległości budynków od ulic lub sąsiednich nieruchomości,
7. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy lokalizować projektowane budynki,
8. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko.

### §3.

Integralną częścią planu jest:

1. rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

### §4.

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. podział terenów na:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem MN,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem MW,

- tereny zabudowy usług rzemiosła i usług dla rolnictwa oznaczone na rysunku symbolem **UR**,
  - tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku symbolem **Z**,
  - tereny wód otwartych oznaczone na rysunku symbolem **W**,
  - tereny parkingu oznaczone na rysunku symbolem **KP**,
  - tereny ulic oznaczone na rysunku symbolem **KU**.
2. zasady zagospodarowania powyższych terenów,
  3. zasady kształtowania zabudowy.

### §5.

Obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi graficznie na rysunku są:

1. granice planu,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z wymiarami,
2. obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej wraz z wymiarami,
3. nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej wraz z wymiarami,
4. nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z wymiarami.

## Rozdział II

### Przepisy szczegółowe

### §6.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustala się przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
2. w rozumieniu przepisów ochrony środowiska o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku teren należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
3. dopuszcza się przeznaczenie na usługi nieuciążliwe parterów i piwnic budynków,
4. zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, a także działalności produkcyjnej,

5. ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przekształceń na zasadach określonych w niniejszej uchwale,
6. dopuszcza się realizację garaży i boksów garażowych wyłącznie w piwnicach budynków,
7. dopuszcza się zabudowę działki do 40 % jej powierzchni. Do zabudowy zalicza się powierzchnie budynków łącznie z tarasami, opaskami wokół budynków, dojazdami, dojazdami i innymi powierzchniami utwardzonymi,
8. ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy na 3 i ½ kondygnacji w tym parter, dwa piętra i poddasze mieszkalne. Dopuszcza się wykonanie piwnicy z zastrzeżeniem pkt 11,
9. nakazuje się stosowanie dachów wysokich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci 40°-45°, krytych dachówką (z wyłączeniem papy i eternitu), w kolorach od czerwieni do brązu, gzymsy o wysięgu 50cm,
10. nakazuje się stosowanie wykończenia ścian zewnętrznych w formie tynków gładkich w kolorach jasnych z wyłączeniem sidingu. Dopuszcza się stosowanie wykończenia cokołów budynków w formie wykładzin ceramicznych, kamiennych,
11. ustala się poziom parteru projektowanych budynków na wysokości do 1,20m ponad poziomem terenu,
12. nakazuje się realizację miejsc postojowych, parkingów i dojazdów gospodarczych w granicach działki, którą obsługują,
13. ustala się obsługę komunikacyjną działek z ulicy płk. Torfa Załęskiego,
14. nakazuje się sytuowanie zadaszonych, obudowanych zasieków na pojemniki na śmieci przy wjazdach na działki. Zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,
15. zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej do 1,5 m na podmurówce do 0,40 m od poziomu terenu,
16. nakazuje się wykonanie strefy zieleni wysokiej o szerokości 10 m od strony terenów usług rzemiosła i usług dla rolnictwa **UR** zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

## §7.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustala się przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna,
2. w rozumieniu przepisów ochrony środowiska o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku teren należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
3. dopuszcza się przeznaczenie parterów i piwnic budynków mieszkalnych na usługi nieuciążliwe,
4. zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, a także działalności produkcyjnej,
5. ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przekształceń na zasadach określonych w niniejszej uchwale,
6. dopuszcza się sytuowanie budynków na granicach działek na terenach ograniczonych nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy bez obowiązku uzyskania zgody sąsiada,
7. dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych o wysokości jednej kondygnacji na obszarach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy usługowej od strony ulic oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
8. dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych jako parterowych bez poddaszy z dachami płaskimi wyłącznie jako zblokowanych na granicach działek na terenach ograniczonych nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy mieszkaniowej,
9. dopuszcza się sytuowanie garaży wyłącznie jako połączonych z budynkami mieszkalnymi na zasadach określonych w punkcie 5 lub na zasadach jak dla budynków gospodarczych określonych w punkcie 8,
10. dopuszcza się zabudowę działki do 45 % jej powierzchni. Do powierzchni zabudowy zalicza się powierzchnie budynków łącznie z tarasami, opaskami wokół budynków, dojazdami, dojazdami i innymi powierzchniami utwardzonymi,

11. ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 2,5 kondygnacji czyli parter, piętro i poddasze użytkowe. Dopuszcza się wykonanie piwnicy z zastrzeżeniem pkt 14,

12. dla budynków mieszkalnych ustala się nakaz stosowania dachów dwuspadowych wysokich o kącie nachylenia połaci  $40^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kalenica równoległe do osi ulicy, krytych dachówką (z wyłączeniem papy i eternitu) w kolorach od czerwieni do brązu, wysięg okapu od 80 cm do 90 cm,

13. nakazuje się stosowanie wykończenia ścian zewnętrznych w formie tynków gładkich w kolorach jasnych z wyłączeniem sidingu. Dopuszcza się stosowanie wykończenia cokołów budynków w formie wykładzin ceramicznych, kamiennych,

14. ustala się poziom parteru projektowanych budynków na wysokości do 0,30m ponad poziomem terenu dla zabudowy usługowej i do 0,60m dla zabudowy mieszkaniowej,

15. nakazuje się realizację miejsc postojowych, parkingów i dojazdów gospodarczych w granicach działki, którą obsługują,

16. ustala się obsługę komunikacyjną działek przez jeden wjazd z ulicy,

17. nakazuje się sytuowanie zadaszonych, obudowanych zasieków na pojemniki na śmieci przy wjazdach na działki lub wbudowanych w kubaturę budynku,

18. zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej do 1,50m na podmurówce do 0,40m od poziomu terenu.

19. zakazuje się podziałów geodezyjnych nieruchomości z wyjątkiem:

- podziałów określonych na rysunku,
- podziałów w liniach rozgraniczających,
- podziałów w celu poszerzenia nieruchomości przyległych.

## §8.

Dla terenów usług rzemiosła i usług dla rolnictwa oznaczonych na rysunku planu symbolem UR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustala się przeznaczenie podstawowe terenu na nieuciążliwe usługi rzemiosła i dla rolnictwa,
2. zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, a także działalności produkcyjnej,
3. zakazuje się zabudowy mieszkaniowej,
4. ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przekształceń na zasadach określonych w niniejszej uchwale,
5. nakazuje się realizację miejsc parkingowych, parkingów i dojazdów gospodarczych w granicach działki, którą obsługują,
6. dopuszcza się zabudowę działki do 55 % jej powierzchni. Do powierzchni zabudowy zalicza się powierzchnie budynków łącznie z tarasami, opaskami wokół budynków, dojazdami, dojazdami i innymi powierzchniami utwardzonymi,
7. ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy na 2 1/2 kondygnacji. Dopuszcza się wykonanie piwnicy z zastrzeżeniem pkt 10,
8. nakazuje się stosowanie dachów wysokich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci 30°-35°, kalenica równoległe do osi ulicy, krytych dachówką (z wyłączeniem papy i eternitu) w kolorach od czerwieni do brązu, wysięg okapu do 0,80m,
9. nakazuje się stosowanie wykończenia ścian zewnętrznych w formie tynków gładkich w kolorach jasnych z wyłączeniem sidingu. Dopuszcza się stosowanie wykończenia cokołów budynków w formie wykładzin ceramicznych, kamiennych,
10. ustala się poziom parteru projektowanych budynków na wysokości do 0,30m ponad poziomem terenu,
11. ustala się obsługę komunikacyjną działek przez jeden lub dwa wjazdy z ulicy,
12. nakazuje się sytuowanie zadaszonych, obudowanych zasieków na pojemniki do śmieci na zapleczu działki lub wbudowanych w kubaturę budynku,

13. zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej do 2,00m na podmurówce do 0,40m od poziomu terenu.

### §9.

Dla terenów zieleni parkowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1. ustala się adaptację i uzupełnienie istniejącej zieleni i jej ochronę,
2. zakazuje się wszelkiej zabudowy z wyłączeniem obiektów małej architektury parkowej i ogrodowej,
3. zakazuje się budowy ogrodzenia od strony ulic.

### §10.

Dla terenów wód otwartych (rz. Seracz) oznaczonych na rysunku symbolem **W** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1. ustala się adaptację wód otwartych oraz ich ochronę,
2. zakazuje się ich przykrywania z wyjątkiem możliwości wybudowania jednego przejazdu o szerokości do 10m od strony ulicy Projektowanej Nr 1 na tereny usług sportu,
3. nakazuje się wykonanie zieleni wysokiej od strony ulicy Projektowanej 1 i parkingu.

### §11.

Dla terenów parkingów oznaczonych na rysunku symbolem **KP** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1. ustala się przeznaczenie terenu na parking publiczny,
2. nakazuje się utwardzenie parkingu kostką brukową,
3. nakazuje się wykonanie zieleni izolacyjnej wysokiej od strony terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.



**§12.**

Wprowadza się układ komunikacyjny, który stanowią ulice i ciąg pieszo jezdny, oznaczone na rysunku symbolami **KU**. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu:

1. **ul. Projektowana 1** – ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 9,0m na odcinku od ul. Nowoleśnej do projektowanego parkingu i 15,0m na odcinku od ul. Wójtostwo do projektowanego parkingu,
2. **ul. Projektowana 2** – ciąg pieszo-jezdny – ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m,
3. **ul. Projektowana 3** – ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
4. **ul. Wójtostwo** – ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m,
5. **ul. plk Torfa Załęskiego** – ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 16,0m,
6. **ul. Nowoleśna** – ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m.

**§13.**

Na terenie objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizacje obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe lub podziemne pompownie bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.

**§14.**

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się docelowe wyposażenie terenu w sieci:

- a) wodociągową,
- b) kanalizacji sanitarnej,

- c) kanalizacji deszczowej,
- d) elektroenergetyczną,
- e) gazową.

**2.** Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej określonych w punkcie 1 i innych pod ziemią w liniach rozgraniczających ulic i przejść pieszych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci między linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.

**3.** Ustala się następujące warunki obsługi poszczególnych działek:

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci miejskiej w ulicy,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej miejskiej w ulicy. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- c) odprowadzenie wód opadowych – na działkę własną lub do kanalizacji deszczowej miejskiej w ulicy,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci miejskiej w ulicy,
- e) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci miejskiej w ulicy,
- f) zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne wysokosprawne źródła ciepła, wykorzystujące jako czynnik grzewczy gaz ziemny lub energię elektryczną z dopuszczeniem opalania drewnem w kominkach,
- g) usuwanie odpadów stałych – wywóz na miejskie wysypisko śmieci,
- h) ustala się obowiązek prowadzenia projektowanych przyłączy pod ziemią.

**§15.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat wynikających z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% (zero procent) wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział III****Przepisy końcowe****§16.**

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Mławy – plan ogólny zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/86/87 Miejskiej Rady Narodowej w Mławie z dnia 22.06.1987 (Dz.Urz. Województwa Ciechanowskiego Nr 6 poz. 86), zmienionego uchwałą Nr XXX/258/93 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 8.02.1993r. (Dz. Urz. Województwa Ciechanowskiego Nr 2/93 poz. 10), dotyczące obszaru w granicach objętych niniejszą uchwałą.

**§17.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mławy.

**§18.**

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**