

UCHWAŁA NR XII/127/2003
Rady Miejskiej w MŁAWIE
z dnia 25 listopada 2003r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu usług i budownictwa mieszkaniowego
„NOWOWIEJSKA” 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 XXVIII/345/2001 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 15 listopada 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 usług i budownictwa mieszkaniowego „NOWOWIEJSKA” położonego po wschodniej stronie drogi krajowej nr 7, w rejonie ulic Nowowiejskiej i Dzierzgowskiej w Mławie, w granicach objętych rysunkiem planu i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

Dla terenów objętych niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mławy, zatwierdzonego Uchwałą nr XVI/86/87 Miejskiej Rady Narodowej w Mławie z dnia 22 czerwca 1987 r. (z późniejszymi zmianami).

§3.

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, 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. rysunku – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejsze dopuszczalne odległości budynków od ulic lub sąsiednich nieruchomości,
7. usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska mogą znacząco oddziaływać na środowisko a także działalność produkcyjną, handel bazarowy oraz inną działalność, której uciążliwość wykracza poza granice działki, na której jest realizowana,
8. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie są usługami uciążliwymi w rozumieniu niniejszej uchwały.

§4.

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§5.

Przedmiotem ustaleń są:

1. podział terenów na:

- tereny obsługi ruchu kołowego, oznaczone na rysunku symbolem **K**,
- tereny usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku symbolem **U**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku symbolem **MN/U**,
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem **ZP**,
- tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolem **KD**,

2. zasady zagospodarowania powyższych terenów,

3. zasady kształtowania zabudowy.

§6.

Obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi graficznie na rysunku są:

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

§ 7

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,
 - kanalizacji deszczowej,
 - elektroenergetyczną,
 - gazu ziemnego,
 - telekomunikacyjną.
2. Planowane sieci i przyłącza infrastruktury technicznej należy prowadzić pod ziemią, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg. 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 odrębnych.
3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej w ul. Nowowiejskiej i ul. Dzierzgowskiej oraz projektowanej miejskiej sieci wodociągowej.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez kablowe linie NN prowadzone w pasach ulic, zgodnie z indywidualnymi warunkami zarządcy sieci. Możliwość lokalizacji w miarę potrzeby stacji transformatorowych na terenach 8 ZP, 9 ZP, 10 ZP, 11 ZP.
5. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem ekologicznych rozwiązań i czynników grzewczych (np. gaz ziemny, płynny, olej opałowy lub energia elektryczna) oraz z dopuszczeniem opalania drewnem w kominkach.
6. Zaopatrzenie w gaz ziemny od istniejących w sąsiedztwie gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia wzdłuż ulic Nowowiejskiej i Dzierzgowskiej.

7. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w wyznaczonych ulicach sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. W warunkach tymczasowych, odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych z wywozem do miejskiej oczyszczalni ścieków. Docelowo, po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki te mogą być adaptowane na studzienki pośrednie. Dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z wyłączeniem urządzeń rozsączających.
8. Odprowadzenie wód opadowych docelowo poprzez planowaną w wyznaczonych ulicach sieć kanalizacji deszczowej do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren z zachowaniem przepisów odrębnych.
9. Usuwanie odpadów stałych na miejskie wysypisko śmieci, w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez służby komunalne.
10. Obsługę telekomunikacyjną poprzez planowaną wzdłuż ulic telekomunikacyjną sieć kablową.

§ 8.

Inwestycje w granicach leja depresyjnego wokół ujęć wody dla miasta Mławy, muszą być uzgodnione z organem właściwym do spraw ochrony środowiska.

§ 9.

1. Ustala się zachowanie przebiegu istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 200, zespołu zaporowo-upustowego i zasilającego odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 z możliwością ich adaptacji i rozbudowy.
2. Ustala się zachowanie przebiegu istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV z możliwością jej adaptacji. W przypadku przebudowy tej linii należy poprowadzić ją kablem ziemnym w pasie wyznaczonej ulicy.

§ 10.

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

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na urządzenie publicznych dróg i ulic.
2. Przeznaczenie pasa terenu **KD1** o szerokości 20,0 m (pow. ok. 1,25 ha) na poszerzenie terenu drogi krajowej nr 7.

3. Pozostawienie odcinka ulicy Dzierzgowskiej **KD2** o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających jako ulicy dojazdowej, zakończonej placem manewrowym, bez połączenia z drogą nr 7.
4. Wyznaczenie terenu ulicy **KD3** o szerokości 12,0 m. w liniach rozgraniczających i ulicy **KD4** (pow. ok. 0,9 ha), obsługujących wyznaczone tereny, bez połączenia z drogą nr 7.
5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla terenów **KD** w wysokości 0%.

§ 11.

Dla terenu obsługi ruchu kołowego, oznaczonego na rysunku symbolem **1 K** (pow. ok. 3,06 ha), ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe na obsługę komunikacji samochodowej ze stacją paliw płynnych – Miejsce Obsługi Podróżnych (MOP).
2. Obsługę komunikacyjną z drogi krajowej nr 7, zgodnie z warunkami i na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi.
3. Nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów kubaturowych od strony drogi krajowej w odległości 50,0 m. od obecnej krawędzi jezdni tej drogi.
4. Adaptację i rozbudowę istniejącego MOP, w tym usług handlu o powierzchni sprzedażowej obiektu do 2 000 m².
5. Możliwość realizacji budynków usługowych o wysokości do 1,5 kondygnacji, z dachami stromymi o kącie nachylenia połąci 30 – 35⁰ i wysięgiem okapów 70 - 80 cm, krytych dachówką, główna kalenica prostopadła do istniejących granic bocznych działek. Ustala się poziom posadowienia posadzki parteru do max. 30 cm ponad poziom projektowanego terenu. Ustala się zakaz stosowania sidingu i blachy jako materiału wykończeniowego ścian.
6. Uciążliwość lokalizowanych funkcji i urządzeń nie może wykraczać poza granice własności.
7. Zakaz zabudowy mieszkaniowej.
8. Zakaz zabudowy na granicy nieruchomości.
9. Zakaz budowy ogrodzeń od strony drogi krajowej nr 7.
10. Dopuszczenie podziałów geodezyjnych na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1.500 m² po przedłożeniu koncepcji zagospodarowania terenu uzasadniającej podział, uzgodnionej z zarządcami sieci i dróg.
11. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 12.

Dla terenów usług nieuciążliwych, oznaczonych symbolami :

2 U - pow. ok. 0,67 ha,

3 U - pow. ok. 2,54 ha,

4 U - pow. ok. 0,39 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe na usługi nieuciążliwe, w tym handlu, gastronomii i rzemiosła.
2. Obsługę komunikacyjną z ulic lokalnych - z ulicy Dzierzgowskiej **KD2** i projektowanych ulic **KD3** i **KD4** przez jeden wjazd z ulicy.
3. Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi krajowej nr 7 w odległości 50,0 m od obecnej krawędzi jezdni tej drogi.
4. Możliwość realizacji budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni użytkowej do 2 000 m², z krytymi dachówką dachami stromymi dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci 30 – 35⁰, kalenicy głównej bez uskoków na wysokości do 7,5m nad poziom terenu, o wysięgu okapów 70 – 80 cm lub gzymsów 40 - 50 cm. Kierunek kalenicy głównej równoległe do osi przyległej drogi. Ustala się poziom posadowienia posadzki parteru do max. 30 cm ponad poziom projektowanego terenu. Ustala się zakaz stosowania sidingu i blachy jako materiału wykończeniowego ścian.
5. Zakaz realizacji budynków mieszkalnych.
6. Zakaz realizacji usług uciążliwych.
7. Dopuszcza się realizację budynków na granicach działek.
8. Dopuszczenie podziałów geodezyjnych na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1.500 m² po przedłożeniu koncepcji zagospodarowania terenu uzasadniającej podział, uzgodnionej z zarządcami sieci i dróg.
9. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki - do 70% jej powierzchni. Do powierzchni zabudowanej zalicza się zabudowę kubaturową wraz z tarasami i podcieniami oraz nawierzchnie utwardzone. Nieutwardzoną powierzchnię działek należy przeznaczyć na urządzenie zieleni.
10. Ogrodzenia od strony ulic należy realizować jako ażurowe, z materiałów trwałych, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, stali żebrowanej i materiałów będących odpadami produkcyjnymi. Od strony drogi krajowej nr 7 dopuszcza się pełne ogrodzenie o wysokości do 2,2 m.
11. Wjazdy, wejścia, chodniki, place i miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić, przed oddaniem obiektu do użytkowania, materiałami trwałymi z wyłączeniem asfaltu i lanego betonu.

12. Miejsca na pojemniki na odpadki - osłonięte i zadaszone, zrealizowane na zapleczu działek lub wbudowane w budynki.
13. Konieczność zapewnienia w granicach własnej działki miejsc postojowych dla samochodów w ilości 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług plus 30 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych.
14. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu 4 U przebiegających gazociągów wysokiego ciśnienia i urządzeń zespołu zaporowo-upustowego, a przy zagospodarowaniu terenu 2 U przebiegającej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV.
15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów U ustala się w wysokości 30%

§ 13.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami :

5 MN / U - pow. ok. 1,04 ha,

6 MN / U - pow. ok. 0,88 ha,

7 MN / U - pow. ok. 0,53 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi nieuciążliwe.
2. Zakaz realizacji usług uciążliwych.
3. Obsługę komunikacyjną z istniejących ulic lokalnych poprzez jeden wjazd z ulicy.
4. Dla terenów 5 MN/U, 6 MN/U nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi krajowej nr 7 w odległości 50,0 m. od obecnej krawędzi jezdni tej drogi.
5. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenów 6 MN/U i 7 MN/U przebiegających w sąsiedztwie gazociągów wysokiego ciśnienia.
6. Adaptacja istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy obiektów wg zasad określonych niniejszą uchwałą. Czasowa adaptacja zabudowy zagrodowej bez możliwości jej rozbudowy.
7. Możliwość realizacji budynków mieszkalnych o wysokości do 2,5 kondygnacji, z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci 40 - 45°, kalenicy bez uskoków o wysokości do 10,5m nad poziom terenu, o wysięgu okapów 70 - 80 cm, krytych dachówką. Kierunek kalenicy głównej równoległe do osi drogi (dla budynków mieszkalnych na działkach przy ul. Dzierzgowskiej) lub prostopadle do istniejących granic bocznych działek (dla budynków mieszkalnych na działkach przy ul. Nowowiejskiej). Możliwość przeznaczenia parterów budynków mieszkalnych na usługi. Poziom posadowienia posadzki parteru mieszkalnego na wysokości do

- 0,90 m nad projektowanym poziomem terenu, parteru usługowego na wysokości do 0,30 m nad projektowanym poziomem terenu. Ustala się zakaz stosowania sidingu i blachy jako materiału wykończeniowego ścian.
8. Możliwość realizacji na zapleczu działek towarzyszącej zabudowy usługowej i gospodarczej, o powierzchni zabudowy do 120 m², z dachami stromymi o nachyleniu połąci 30 – 35^o krytymi dachówką, z kalenicami bez uskoków na wysokości do 6,5m nad poziomem terenu, o wysięgu okapów 70 - 80 cm. Poziom posadowienia posadzki na wysokości do 0,30 m nad projektowanym poziomem terenu.
 9. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki - do 50 % jej powierzchni. Do powierzchni zabudowy zalicza się zabudowę kubaturową wraz z tarasami i podcieniami oraz nawierzchnie utwardzone. Nieutwardzoną powierzchnię działek należy przeznaczyć na urządzenie zieleni.
 10. W rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu, teren należy traktować jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.
 11. Realizacja zadaszonych osłon pojemników na śmieci w ramach ogrodzeń poszczególnych działek.
 12. Ogrodzenia od strony ulic należy realizować jako ażurowe, z dopuszczeniem pełnych w linii rozgraniczającej od strony drogi krajowej nr 7, o wysokości 1,8m, wykonane z materiałów trwałych z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, stali żebrowanej i odpadów produkcyjnych.
 13. Wjazdy, wejścia, chodniki, place i miejsca postojowe dla samochodów należy, przed oddaniem obiektu do użytkowania, utwardzić materiałami trwałymi z wyłączeniem asfaltu i lanego betonu.
 14. Konieczność zapewnienia w granicach własnej działki miejsc postojowych dla samochodów w ilości 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług plus 30 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych.
 15. Dopuszcza się zabudowę na granicach działek.
 16. Adaptacja istniejącego podziału na działki budowlane z możliwością nowych podziałów.
 17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN/U ustala się w wysokości 15%.

§ 14.

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami:

- 8 ZP - pow. ok. 0,03 ha,
- 9 ZP - pow. ok. 0,03 ha,
- 10 ZP - pow. ok. 0,07 ha,
- 11 ZP - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie zieleni niskiej o funkcji izolacyjnej.
2. Zakaz zabudowy terenu z zastrzeżeniem pkt 3.
3. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych.
4. Możliwość poprowadzenia na terenach 9 ZP i 10 ZP ciągów infrastruktury technicznej, a na terenie 9 ZP również ciągu pieszego.
5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych symbolem ZP ustala się w wysokości 0%.

§ 15.

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

§ 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
K. Burakowska
mgr **Krzyszyna Burakowska**