

USTALENIE PARAMETRÓW ZABUDOWY

3.a.1. LINIA ZABUDOWY

Obowiązującą linię zabudowy na działce objętej decyzją od strony ulicy Stanisława Wyspiańskiego ustala się w odległości minimalnej wyznaczonej jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich oraz na działce objętej decyzją tj. po ścianie północnej istniejących budynków – zgodnie z załącznikiem graficznym.

Odległości minimalne od pozostałych granic działki określają wymogi przepisów szczególnych (przepisów techniczno-budowlanych).

3.a.2. WSKAŹNIKI WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU

Ustala się wskaźnik udziału powierzchni nowej zabudowy budynkami w powierzchni terenu objętego decyzją na wartość 25% - współczynnik 0,25.

Po uwzględnieniu powierzchni zabudowy działki oraz uwzględniając niezbędne dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, ogrodzenie, małą architekturę itp. przyjęto wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu – minimum 30%.

Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np.: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, oświetlenia zewnętrznego – definicja wg PN-ISO 9836: 1997 Właściwości użytkowe w budownictwie.

3.a.3. SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ

Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków na 16,5 m.

Za elewację frontową należy uważać elewację od strony ul. Wyspiańskiego.

3.a.4. WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ

Ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej budynków projektowanych na 14,0 m – zabudowa o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych. Dla budynków istniejących ustala się zachowanie ich obecnej wysokości tj. budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych.

3.A.5. GEOMETRIA DACHU

Dla budynków projektowanych ustala się dach płaski typu „stropdach” o kącie nachylenia od 2 do 10 stopni, dachy o połaciach dwuspadowych lub wielospadowych, wysokość głównej kalenicy do 14,0 m, układ połaci dachowej zapewniający odprowadzenie wód opadowych z dachu istniejącego i dachu projektowanego na teren własnej działki, układ kalenicy głównej równoległej do frontu działki.

Wskazuje się za celowe nawiązanie w rozwiązaniach partii dachowej budynku do historyzującej architektury budynków położonych w centrum miasta. Dopuszcza się zastosowanie dachów z murkiem attykowym.

3.a.6. WARUNKI INNE

Konieczność uzgodnienia koncepcji i projektu budowlanego projektowanej inwestycji z Architektem Miejskim.

Projektowana zabudowa uzupełniająca typu „plomba” powinna harmonizować z budynkami istniejącymi tj. w zakresie formy wyrazu architektonicznego, wysokości kondygnacji lub gzymsów międzykondygnacyjnych, geometrii dachu.

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- brak terenów podlegających ochronie tzn. parków narodowych, parków krajobrazowych, pomników przyrody, użytków ekologicznych, itp.,
- brak obiektów objętych ochroną poprzez wpisanie do rejestru zabytków, uznanych za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, brak obiektów zabytków nieruchomych i zabytków archeologicznych,
- nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych itp..

Inwestycja musi być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenie oddziaływania na środowisko.

**BURMISTRZ
MIASTA MŁAWA**

Należy spełnić wymagania przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby (zakaz emisji do środowiska substancji, ścieków, odpadów, hałasu – przekraczających wielkości dopuszczalne określone obowiązującymi normami).

Ustala się zakaz wykonywania drenaży i urządzeń mogących wpłynąć na naruszenie stosunków wodnych, w tym długotrwałe obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej.

Ustala się konieczność określenia na etapie projektu budowlanego obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji.

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

Zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. nr 213, poz. 1397 z 2010r.) – planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W przypadku gdyby inwestycja miała kolidować z istniejącym drzewostanem, projekt budowlany inwestycji należy uzyskać decyzję administracyjną na wycinkę drzew, decyzję wydaje Burmistrz Miasta Mława.

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Woda – z sieci miejskiej na warunkach Zakładu Wodociągów, Kanalizacji i Oczyszczalnia Ścieków „WOD-KAN” Sp. z o.o. w Mława ul. Płocka 106, projektowane przyłącze.

Kanalizacja sanitarna – do sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej na warunkach Zakładu Wodociągów, Kanalizacji i Oczyszczalnia Ścieków „WOD-KAN” Sp. z o.o. w Mława ul. Płocka 106, projektowane przyłącze.

Elektryczność – zasilanie projektowanej inwestycji z sieci elektroenergetycznej, na warunkach ENERGIA-OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, 80-557 Gdańsk ul. Marynarki Polskiej 130, Oddział w Płocku 09-400 Płock ul. Wyszogrodzka 106, projektowane przyłącze.

Gaz ziemny – podłączenie do sieci miejskiej na warunkach PGNiG SA. Oddział Handlowy Gazownia Warszawska 06-500 Mława ul. Płocka 96, projektowane przyłącze.

Ogrzewanie – własne źródło, preferuje się ekologiczne źródła ogrzewania np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna.

Odprowadzenie wód opadowych - działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości (w tym na teren pasa drogowego drogi publicznej) jest zabronione.

Gospodarka odpadami – gromadzenie i segregacja odpadów musi być zgodna z wymogami planu gospodarki odpadami uchwalonymi przez Radę Miejską. Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

Zakres przedmiotowej inwestycji nie wymaga budowy nowego zjazdu. Zachowanie zjazdu istniejącego na ul. Stanisława Wyspiańskiego. Ewentualna budowa nowego zjazdu z nieruchomości przyległych do ulicy Wyspiańskiego po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację nowego zjazdu.

Ustala się wskaźnik minimalny miejsc postojowych położonych na terenie własnej działki budowlanej lub w strefie dozwolonego postoju drogi publicznej (ul. Wyspiańskiego):

- 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

Wytyczne dotyczące uzbrojenia – szczegółowe warunki techniczne dotyczące uzbrojenia, należy uzyskać na etapie opracowania projektu budowlanego.

d) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- inwestycja nie znajduje się w strefie eksploatacji górniczej.

4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH:

Inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona ta obejmuje w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Ustala się konieczność określenia na etapie projektu budowlanego obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji (obiektu).

5. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH:

Przy sporządzaniu projektu budowlanego należy uwzględnić niżej wymienione przepisy:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. nr 121, poz. 1266 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zmianami) oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006r. Nr 129, poz. 902 z późn. zm. oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy).
- Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227).
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U z 2004r. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- Inne ustawy i rozporządzenia wykonawcze nie wymienione powyżej a związane z projektowaną inwestycją.

II. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:

Linie rozgraniczające teren inwestycji, linie zabudowy oraz pozostałe oznaczenia graficzne zostały określone na mapie w skali 1:1000 stanowiącej integralną część (załącznik graficzny) niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 11.04.2012r. Zarząd Powiatu Mławskiego wystąpił do Burmistrza Miasta Mława z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków administracji publicznej i oświaty (uzupełnienie zabudowy pomiędzy trzema istniejącymi budynkami położonymi przy ul. Wyspiańskiego).

Organ prowadzący postępowanie administracyjne dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Nieruchomość określona we wniosku, składająca się z części działki nr 10-235/3 w Mławie, spełnia łącznie warunki określone ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 5b i 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r., nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu objętego niniejszą decyzją na cele nierolnicze bądź nieleśne.

W wyniku dokonanej analizy został sporządzony projekt decyzji o warunkach zabudowy przez arch. Andrzeja Kalinowskiego członka Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów wpisanego na listę pod numerem MA-1186.

Decyzję o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje się po uzgodnieniu z:

- 1) ministrem właściwym do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami – przepis nie dotyczy terenu objętego wnioskiem, brak wymogu dokonania uzgodnień;
- 2) wojewódzkim konserwatorem zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków – przepis nie dotyczy terenu objętego wnioskiem, brak wymogu dokonania uzgodnień;
- 3) dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – przepis nie dotyczy terenu objętego wnioskiem, brak wymogu dokonania uzgodnień;
- 4) właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych – przepis nie dotyczy terenu objętego wnioskiem, brak wymogu dokonania uzgodnień;
- 5) właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – przepis nie dotyczy terenu objętego wnioskiem, brak wymogu dokonania uzgodnień;
- 6) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – przepis nie dotyczy terenu objętego wnioskiem – teren zabudowany - B, brak wymogu dokonania uzgodnień.
- 7) dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – przepis nie dotyczy terenu objętego wnioskiem, brak wymogu dokonania uzgodnień;
- 8) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – przepis nie dotyczy terenu objętego wnioskiem, brak wymogu dokonania uzgodnień;
- 9) właściwym zarządcą drogi - w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego lub obszarów przyległych do ujętej w planie projektowanej inwestycji drogowej – wymagane uzgodnienie w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – droga powiatowa – ul. Henryka Sienkiewicza – postanowienie Nr I.673.34.2012 z dnia 27.04.2012r. oraz wymagana opinia w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – droga gminna ul. Stanisława Wyspiańskiego - pismo GPP.6733.1.4.2012.MDR z dnia 26.04.2012r. ;
- 10) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust1 – nie dotyczy terenu objętego decyzją, brak wymogu dokonania uzgodnień;
- 10a) wojewodą, marszałkiem województwa, regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust1 – wymagane uzgodnienie w zakresie zadań samorządowych – postanowienie Nr I.673.33.2012 z dnia 27.04.2012;
- 11) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej - w odniesieniu do:
 - a. przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej – przepis nie dotyczy terenu objętego wnioskiem, brak wymogu dokonania uzgodnień;
 - b. obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.), w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – przepis nie dotyczy terenu objętego wnioskiem, brak wymogu dokonania uzgodnień;

Uzgodnień, o których mowa powyżej, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Projektowana inwestycja oraz niniejsza decyzja zgodna jest z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego strony postępowania nie wniosły uwag, wniosków i dowodów w przedmiocie sprawy.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora postanowiono jak w sentencji decyzji.

Ustalenia niniejszej decyzji stanowią podstawę do opracowania projektu budowlanego i wystąpienia do Starosty Powiatowego o udzielenie pozwolenia na budowę.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Mława w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Mławy w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych.



Z up. BURMISTRZA
inż. Mirella Dragun
GŁÓWNY SPECJALISTA DS. PLANOWANIA
I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załączniki do decyzji:

1. Analiza urbanistyczna.
2. Załącznik graficzny do decyzji.

Otrzymują:

1. Zarząd Powiatu Mławskiego, 06-500 Mława ul. Reymonta 6
2. Strony postępowania administracyjnego wg wykazu
3. a/a

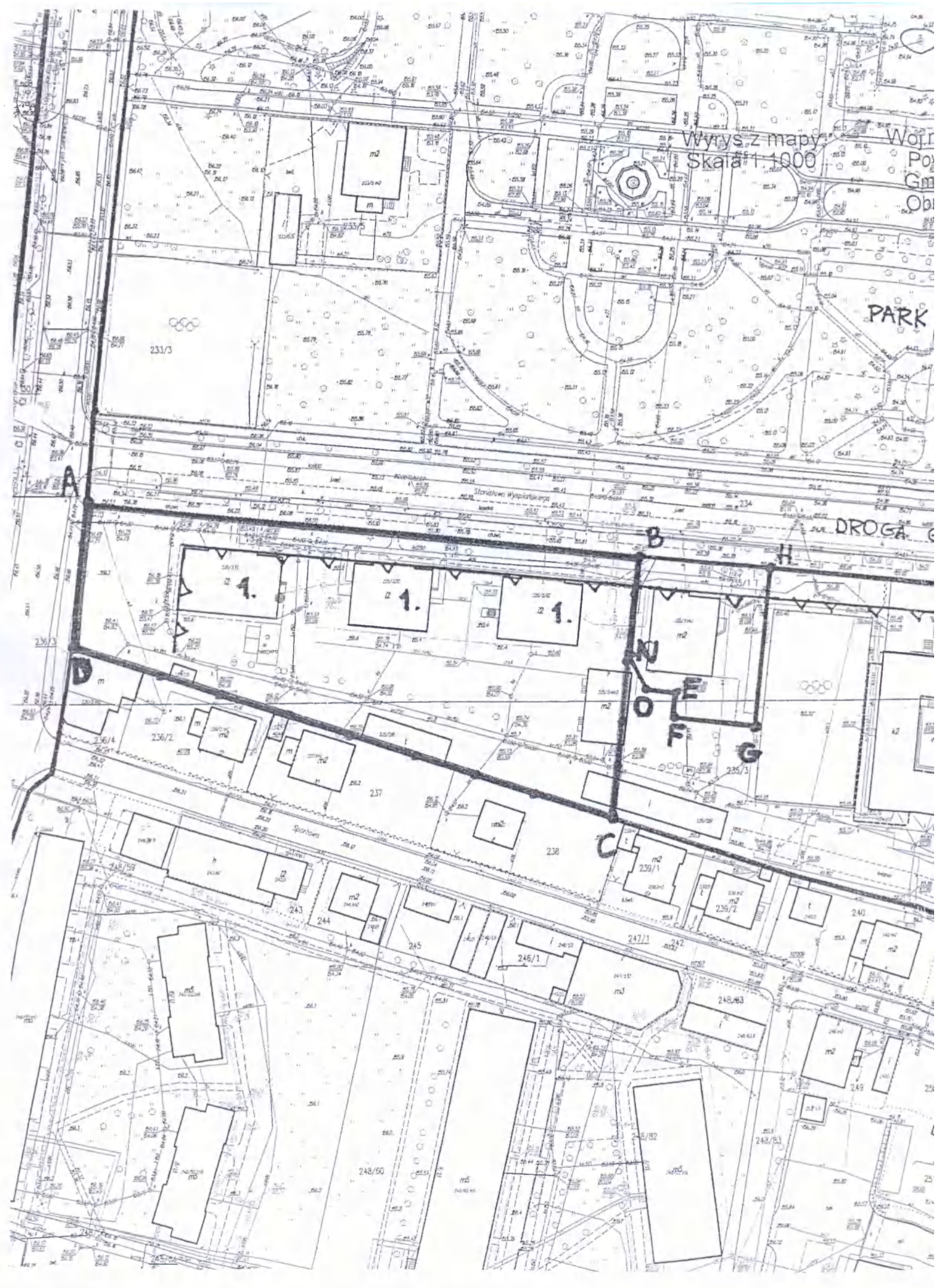
Zwolnione z opłaty skarbowej
na podstawie art. 7 ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz.U.Nr 225 poz. 1635)

GŁÓWNY SPECJALISTA
DS. PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

.....
(podpis osoby dokonującej adnotacji)

Decyzja stała się ostateczna
w dniu 04.07.2012r.
Mława, dnia 06.08.2012r.

Z up. BURMISTRZA
inż. Mirella Dragun
GŁÓWNY SPECJALISTA DS. PLANOWANIA
I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Wzrys z mapy
Skala 1:1000

Woj
Pos
Gm
Obl

PARK

DROGA

B

C

MIASTO

4.

1.

1.

233/3

236/4

236/2

237

243

244

245

245/1

247/1

248/50

248/53

249

250

A

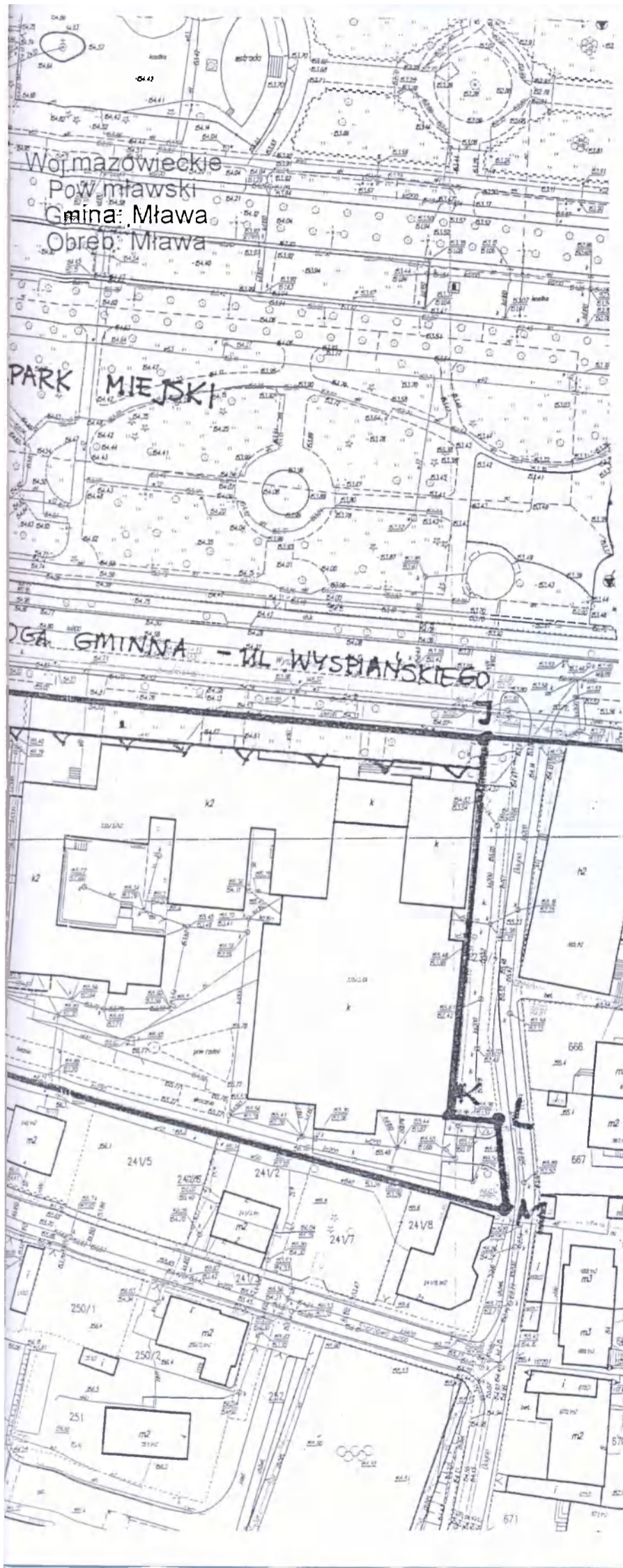
D

E



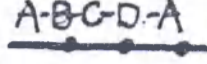

F

J

K



LEGENDA:

-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENU
-  GRANICE TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ
-  ISTNIEJĄCY BUDYNEK SĄSIEDNI

B-N-O-E-F-...-N-C CZĘŚĆ DZIAŁKI NIE OBJĘTA
 SPORZĄDZIŁ: arch. A. KALINOWSKI
 Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
 MA-1186

ARCHITEKTURA I PLANOWANIE
 Andrzej Kalinowski
 05-140 Sarock, ul. Kazimierza Wielkiego 6
 NIP 524-161-33-33 REGON 15839180



BURMISTRZ
 MIASTA MŁAWA

Skala 1: 1 000

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
 O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

z dnia 04.06.2012r.

Nr 6/12

Z up. BURMISTRZA

inż. Miabella Długun
 GŁÓWNY SPECJALISTA DS. PLANOWANIA
 I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 (podpis osoby upoważnionej)

OPRACOWANO NA MAPIE PRZYJĘTEJ DO PAŃSTWOWEGO
 ZASOBU GEODEZYJNEGO

