

**Burmistrz Miasta Mława**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Mława  
z dnia .....

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA MŁAWA**

---

**Projekt z dnia**

**08.01.2022 r.**

NAZWA OPRACOWANIA:

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta  
Mława**

ZLECENIODAWCA:

**Burmistrz Miasta Mława**

WYKONAWCA:

**ARCHISPLAN STUDIO arch. Izabela Sobierajska**

**ul. Myśliborska 95 m. 35**

**05-185 Warszawa**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

**główny projektant: mgr inż. arch. Izabela Sobierajska**

**zespół: mgr inż. arch. Joanna Wójcik**

**dr inż. arch. Krystyna Maciątek**

**mgr inż. Wojciech Zaczekiewicz**

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM Z 08.2021:

**główny projektant: mgr inż. arch. Izabela Sobierajska**

**zespół: mgr inż. Wojciech Zaczekiewicz**

Tekst Studium opracowano w formie ujednoliconej, usunięcia oznaczono skreśleniami, wprowadzone zmiany oznaczono kolorem niebieskim.

ELEMENTY OPRACOWANIA STANOWIĄCE ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY NR  
XXI/303/2020 RADY MIASTA MŁAWA Z DNIA 13 PAŹDZIERNIKA 2020 R

- załącznik nr 1** część tekstowa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- załącznik nr 2** część graficzna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000
- załącznik nr 3** część graficzna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: kierunki zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000
- załącznik nr 4** rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława

## SPIS TREŚCI

<b>TOM 1 - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>10</b>
<b>I. WPROWADZENIE .....</b>	<b>10</b>
<b>II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA, STRATEGII ROZWOJU GMINY.....</b>	<b>11</b>
<b>1. KONCEPCJA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU 2030 (KPZK 2030) - DOKUMENT O CHARAKTERZE PONADREGIONALNYM.....</b>	<b>11</b>
<b>2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO - DOKUMENT O CHARAKTERZE REGIONALNYM .....</b>	<b>12</b>
<b>3. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO DO 2030 R. - DOKUMENT O CHARAKTERZE REGIONALNYM.....</b>	<b>13</b>
<b>4. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA MŁAWA DO 2020 ROKU - DOKUMENT O CHARAKTERZE LOKALNYM.....</b>	<b>13</b>
<b>III. CHARAKTERYSTYKA I ROZWÓJ PRZESTRZENNY MIASTA MŁAWA .....</b>	<b>14</b>
<b>1. PODSTAWOWE INFORMACJE O MIEŚCIE .....</b>	<b>14</b>
<b>2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. INFORMACJA O ROZWOJU HISTORYCZNYM MIASTA MŁAWA. ....</b>	<b>15</b>
<b>IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY .....</b>	<b>19</b>
<b>1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU.....</b>	<b>19</b>
<b>2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY .....</b>	<b>19</b>
<b>3. ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.....</b>	<b>20</b>
<b>4. ANALIZA HISTORYCZNYCH OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH .....</b>	<b>21</b>
<b>5. OBECNY STAN PLANISTYCZNY.....</b>	<b>22</b>
<b>5.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>22</b>
<b>5.2. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MŁAWA.....</b>	<b>24</b>
<b>6. POŁOŻENIE MIASTA W UKŁADZIE POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH .....</b>	<b>24</b>
<b>6.1. USYTUOWANIE PRZESTRZENNE .....</b>	<b>24</b>
<b>6.2. POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE .....</b>	<b>25</b>
<b>6.3. KOMUNIKACJA AUTOBUSOWA .....</b>	<b>25</b>

6.4.	KOMUNIKACJA KOLEJOWA .....	26
6.5.	POWIĄZANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	26
6.6.	POWIĄZANIA UKŁADÓW PRZYRODNICZYCH I KONSERWATORSKICH.....	29
<b>V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....</b>		
<b>1. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - WYMOGI OCHRONY (ANALIZY ŚRODOWISKOWE) .....</b>		
1.1.	POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA KRAJOBRAZU MIASTA .....	30
1.2.	BUDOWA GEOLOGICZNA .....	32
1.3.	SUROWCE MINERALNE.....	33
1.4.	WODY POWIERZCHNIOWE.....	33
1.5.	WODY PODZIEMNE, W TYM GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH.....	34
1.6.	WARUNKI KLIMATYCZNE.....	35
1.7.	TOPOKLIMAT.....	36
1.8.	SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĘCY .....	38
1.9.	PRAWNA OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .....	41
1.10.	ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.....	41
<b>VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....</b>		
<b>1. ŚRODOWISKO KULTUROWE .....</b>		
1.1.	INFORMACJE O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH MIASTA .....	43
1.2.	ZASOBY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO.....	45
<b>2. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....</b>		
<b>VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMEDNACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH .....</b>		
<b>VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU SFERY SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ.....</b>		
<b>1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (USŁUGI DLA LUDNOŚCI) ..</b>		
1.1.	OŚWIATA I WYCHOWANIE .....	58
1.2.	OCHRONA ZDROWIA I OPIEKA SPOŁECZNA.....	58

1.3.	KULTURA, SPORT I REKREACJA.....	58
1.4.	CMENTARZE .....	59
1.5.	POMOC SPOŁECZNA.....	59
2.	DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA.....	61
<b>IX.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA .....</b>	<b>63</b>
1.	STAN CZYSTOŚCI POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO I ZAGROŻENIE HAŁASEM.....	63
2.	PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE .....	65
3.	ZAGROŻENIE POWODZIOWE.....	66
4.	ZAGROŻENIA OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	66
5.	ZAKŁADY STWARZAJĄCE RYZYKO POWAŻNEJ AWARII.....	66
6.	TRANSPORT TRANZYTOWY .....	66
<b>X.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....</b>	<b>67</b>
1.	WNIOSKI ZŁOŻONE DO ZMIANY STUDIUM.....	67
2.	ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE.....	67
2.1.	DEMOGRAFIA (ANALIZY SPOŁECZNE) .....	67
2.2.	MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY (ANALIZY EKONOMICZNE).....	71
2.3.	MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ .....	73
2.4.	BILANSE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ; .....	76
<b>XI.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW.....</b>	<b>85</b>
<b>XII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....</b>	<b>85</b>
<b>XIII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.....</b>	<b>86</b>
<b>XIV.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA.....</b>	<b>87</b>
<b>XV.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....</b>	<b>87</b>
<b>XVI.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI... 87</b>	<b>87</b>

<b>XVII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI.....</b>	<b>92</b>
<b>XVIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....</b>	<b>100</b>
<b>XIX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ .....</b>	<b>100</b>
<b>TOM II - KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA MŁAWA.....</b>	<b>101</b>
<b>I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO .....</b>	<b>104</b>
<b>1. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA .....</b>	<b>105</b>
<b>2. PRZESTRZENIE PUBLICZNE, OBSZARY I INWESTYCJE STRATEGICZNE DLA MIASTA I REGIONU.....</b>	<b>107</b>
<b>II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....</b>	<b>108</b>
<b>1. STRUKTURA FUNKCJONALNA MIASTA, W TYM ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.....</b>	<b>109</b>
<b>2. OBIEKTY HANDLU, W TYM O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M<sup>2</sup>.....</b>	<b>125</b>
<b>3. KIERUNKI ROZWOJU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.....</b>	<b>126</b>
<b>4. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.....</b>	<b>126</b>
<b>5. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....</b>	<b>128</b>
<b>III. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU .....</b>	<b>128</b>
<b>1. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA MOCY USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY .....</b>	<b>129</b>
<b>2. OCHRONA ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH.....</b>	<b>129</b>
<b>3. OCHRONA POWIETRZA.....</b>	<b>130</b>
<b>4. OCHRONA GLEB W MIEŚCIE.....</b>	<b>131</b>
<b>5. KSZTAŁTOWANIE I OCHRONA SYSTEMU ZIELENI .....</b>	<b>131</b>
<b>6. OCHRONA PRZED ZAGROŻENIAMI.....</b>	<b>132</b>
<b>IV. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....</b>	<b>133</b>
<b>1. STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ .....</b>	<b>133</b>

<b>2. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ POPRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW .....</b>	<b>133</b>
<b>3. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ POPRZEZ WPIS DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW .....</b>	<b>134</b>
<b>V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>135</b>
<b>1. PLANOWANY ROZWÓJ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO .....</b>	<b>135</b>
<b>2. PLANOWANY ROZWÓJ SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>140</b>
<b>VI. OBSZARY PRZEZNACZONE NA ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM (GMINNYM) I PONADLOKALNYM (POWIATOWYM) .....</b>	<b>146</b>
<b>1. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....</b>	<b>147</b>
<b>2. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (WOJEWÓDZKIM I KRAJOWYM) .....</b>	<b>148</b>
<b>VII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ OBJETE I WSKAZANE DO OBJECIA OPRACOWANAMI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>148</b>
<b>1. OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>149</b>
<b>2. OBSZARY, NA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....</b>	<b>149</b>
<b>VIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....</b>	<b>150</b>
<b>IX. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....</b>	<b>154</b>
<b>X. OBIEKTY LUB OBSZARY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....</b>	<b>154</b>
<b>XI. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....</b>	<b>154</b>
<b>XII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI I REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY REWITALIZACJI.....</b>	<b>154</b>
<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE PSZEKSZTAŁCENI.....</b>	<b>154</b>
<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI.....</b>	<b>155</b>
<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI .....</b>	<b>155</b>



OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI.....	156
OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI.....	156
<b>XIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....</b>	<b>156</b>
<b>XIV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>	<b>155</b>
<b>XV. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE. OBSZARY PROBLEMOWE .....</b>	<b>155</b>
<b>XVI. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU TERENU .....</b>	<b>155</b>
<b>XVII. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH O ZNACZENIU LOKALNYM .....</b>	<b>156</b>
<b>XVIII. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE BĘDĄ OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPŻEDAZY POWYŻEJ 2000M<sup>2</sup>.....</b>	<b>156</b>
<b>XIX. INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>157</b>
<b>XX. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZEJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.....</b>	<b>159</b>

# **TOM 1 - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

---

## **I. WPROWADZENIE**

---

Rada Miasta Mława podjęła uchwałę Nr XII/171/2019 z dnia 19 listopada 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mława, która stanowi podstawę do sporządzenia nowego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mława. Granicami obszaru objętego studium są granice administracyjne miasta Mława.

Zakres opracowania Studium określony jest w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Studium jako wewnętrzny dokument władz samorządowych, zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także nie przesądza o użytkowaniu terenów. Studium jest dokumentem koordynującym politykę przestrzenną poprzez m.in. wskazanie wytycznych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - ustalenia Studium zgodnie z art. 9 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

24 kwietnia 2012 roku Rada Miasta Mława uchwaliła „zmianę Studium uwarunkowań i warunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława”, która jest de facto nowym całościowym dokumentem określającym kierunki polityki przestrzennej gminy (Uchwała Nr XVII/164/2012). Dokument ten został w części obejmującej rejon zintegrowanego dworca komunikacyjnego i centrum handlowego zmieniony 1 grudnia 2015 roku (Uchwała Nr XII/147/2015 Rady Miasta Mława z dnia 1 grudnia 2015r.).

Opracowanie nowego Studium wynika z potrzeby uaktualnienia obecnego dokumentu, zarówno w zakresie uwarunkowań formalno-prawnych jak i przede wszystkim ze względu na zmieniające się potrzeby rozwojowe miasta.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono w szczególności:

- zasady określone w „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”, przyjętej uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011r. (M.P.2012.252),
- ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018r,

- ustalenia Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 r., przyjętej uchwałą nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.
- ustalenia „Strategii Rozwoju Miasta Mława do 2025 roku”, przyjętej Uchwałą Rady Miasta Mława Nr VIII/269/2020 z dnia 23 czerwca 2020r.

## **II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA, STRATEGII ROZWOJU GMINY**

---

### **1. KONCEPCJA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU 2030 (KPZK 2030) - DOKUMENT O CHARAKTERZE PONADREGIONALNYM**

---

Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 determinuje warunki zagospodarowania przestrzennego województwa, a w konsekwencji poszczególnych gmin. KPZK 2030 jako elementy stabilizujące przestrzeń kraju i województwa wymienia systemy osadnictwa, infrastruktury technicznej oraz wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, wskazując jako generalne zasady rozwoju kraju:

- miarkowany, policentryczny rozwój wielostronnie zrównoważony między strefą rynkową, społeczną i ekologiczną;
- minimalizację problemów funkcjonalno-przestrzennych;
- dostosowanie przestrzeni do standardów rynkowych (otwarcie, konkurencyjność, efektywność, czystość ekologiczna, innowacyjność i różnicowanie funkcjonalne).

Według KPZK 2030 pożądane cele rozwojowe kraju:

- podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności,
- poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.
- poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
- kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.

- zwiększenie odporności struktury przestrzennej kraju na zagrożenia naturalne i utraty bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.
- przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Silne regiony, których rozwój oparty będzie na endogenicznym potencjale i przewagach konkurencyjnych, kreować mają ogólnokrajowe impulsy rozwojowe, przyczyniając się do osiągania celów ogólnych polityki regionalnej i przestrzennej. Policentryczny system miast stwarza warunki czerpania korzyści skali i aglomeracji dla działalności gospodarczych, umożliwia miastom wzajemne uzupełnianie funkcji oraz pozwala na włączenie w procesy rozwoju zasobów materialnych i kapitału społecznego poszczególnych regionów kraju. Założono, że do 2030 roku będzie zapewne postępował proces koncentracji ludności i działalności gospodarczej na obszarach funkcjonalnych dużych miast, a także w średniej wielkości miastach i na otaczających je obszarach wiejskich.

## **2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO - DOKUMENT O CHARAKTERZE REGIONALNYM**

---

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego nie jest aktem prawa miejscowego – jest jednakże aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Plan stanowi podstawę dla m.in. uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wyznaczył obszary funkcjonalne. Miasto Mława zakwalifikowano do obszaru ciechanowskiego o najniższym dostępie do dóbr i usług. W celu poprawy stanu proponuje się podjąć działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego dla Mławy wskazano realizację inwestycji cele publicznego:

- budowę obwodnicy Mławy w ciągu drogi S7 (w ramach realizacji drogi S7 na odcinku granica województwa (Napierki) - Płońsk - Czosnów -Warszawa),
- budowę zachodniej obwodnicy Mławy – odcinek między ulicą Gdyńską, a nowoprojektowaną drogą krajową S7,
- realizację punktu przesiadkowego kolej-autobus;
- inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowę i modernizację,

- inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowę, rozbudowę lub modernizację.

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych w Planie wskazuje się postulowany Park Kulturowy Reduta 1939 w okolicach Mławy. W przestrzeni województwa wskazano obszary posiadające duży potencjał do rozwoju turystyki miejskiej i kulturowej:

- szlak kolejowy o znaczeniu regionalnym - Mławska Kolej Dojazdowa,
- miejsce cyklicznych wydarzeń kulturalnych - rekonstrukcji bitwy pod Mławą.

### **3. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO DO 2030 R. - DOKUMENT O CHARAKTERZE REGIONALNYM**

---

W strategii jako wizję wskazano Mazowsze jako „region spójny terytorialnie, konkurencyjny, innowacyjny, z wysokim wzrostem gospodarczym i bardzo dobrymi warunkami życia jego mieszkańców”.

Cel główny dla Mazowsza, to „zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie, wzrost znaczenia obszaru metropolitalnego Warszawy w Europie”.

Strategia wskazała Płocko-Ciechanowski obszar strategicznych interwencji, w którym niezbędna jest poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru, realizowana poprzez m.in. budowę drogowego układu obwodowego Mławy. Następować powinien rozwój specjalizacji przemysłowej obszaru, w tym, wsparcie dla tworzenia stref przemysłowych przemysłu elektronicznego w Mławie.

### **4. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA MŁAWA DO 2025 ROKU - DOKUMENT O CHARAKTERZE LOKALNYM**

---

Jako główną wizję Strategia definiuje Mławę jako „miasto ekologiczne, przyjazne dla inwestorów i mieszkańców, zapewniające możliwość kształcenia, rozwoju inicjatyw w wymiarze indywidualnym i zbiorowym (w sferze gospodarczej i społecznej), którego rozwój nakierowany jest na tworzenie nowych miejsc pracy oraz miejsc rozrywki”.

W strategii określono główne cele strategiczne dla osiągnięcia zakładanej wizji:

- poprawa jakości życia w mieście,
- zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej i turystycznej,
- stworzenie spójnej i innowacyjnej polityki gospodarczej.

Strategia wskazuje także cele operacyjne dla osiągnięcia powyższych założeń strategicznych (*wraz z wyznaczenie głównych zadań do realizacji*) takie jak:

- zaspokojenie potrzeb w zakresie pomocy społecznej,

- zaspokojenie potrzeb kulturalnych, rekreacyjnych i edukacyjnych mieszkańców (w tym. m. in.: rozbudowa infrastruktury sportowej na terenie miasta),
- rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym. m. in.: rozbudowa i modernizacja sieci dróg gminnych),
- poprawa jakości środowiska (w tym. m. in.: rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie miasta),
- zwiększenie atrakcyjności turystycznej miasta (w tym. m. in.: zagospodarowanie terenów miejskich na cele rekreacyjne, zagospodarowanie turystyczno – rekreacyjne obszaru tzw. Łysej Góry, działania w celu zorganizowania szlaku śladem Fortyfikacji 1939 r.),
- poprawa ładu przestrzennego (w tym. m. in.: opracowanie i aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego),
- rozwój rynku w sektorze usług (w tym. m. in.: cykliczna organizacja bazarku z lokalnymi produktami ekologicznymi),
- wsparcie rozwoju przedsiębiorczości (w tym. m. in.: przygotowanie oferty inwestycyjnej dla inwestorów zewnętrznych).

### **III. CHARAKTERYSTYKA I ROZWÓJ PRZESTRZENNY MIASTA MŁAWA**

---

#### **1. PODSTAWOWE INFORMACJE O MIEŚCIE**

---

Miasto powiatowe Mława położone jest w północnej części Województwa Mazowieckiego, bezpośrednio przy granicy z województwem warmińsko-mazurskim. Mława jest głównym miastem i ośrodkiem administracyjno-kulturalno-przemysłowym powiatu mławskiego. Pozostałe gminy powiatu, to gminy wiejskie.

Obszar miasta Mława (w nowych granicach administracyjnych) wynosi 34,86 km<sup>2</sup>. Liczba ludności wynosi 31 246 osoby (stan na grudzień 2019r.).

Mława stanowi centrum administracyjne, gospodarcze i kulturalne Ziemi Zawkrzeńskiej. Miasto jest ważnym węzłem komunikacji drogowej i kolejowej łączącej Warszawę z północną Polską.

Przez Mławę przebiegają główne szlaki drogowe (DK nr 7) i kolejowe (linia nr 9) prowadzące z Warszawy do Gdańska.

W części południowej i centralnej miasto jest intensywnie zainwestowane w sposób charakterystyczny dla starego, rozrastającego się miasta średniej wielkości, z wielofunkcyjną strefą centralną i obrzeżnymi strefami produkcyjnymi. Część północna to rozległy kompleks leśny oraz niewielkie skupiska zabudowy dawnych wsi Krajewo i Piekiełko.

Przez Mławę w jej części południowej i centralnej przepływa rzeka Seracz. W północnej części miasta płynie Mławka, na której za zachodnią granicą miasta istnieje niewielki zbiornik wodny.

## **2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA**

---

### **2.1. INFORMACJA O ROZWOJU HISTORYCZNYM MIASTA MŁAWA.**

---

#### *Osadnictwo przedlokacyjne*

Dotychczasowe badania nad początkami wczesnego średniowiecza na Mazowszu Północnym ustaliły niewielką liczbę punktów osadniczych.

Zarejestrowane na obszarze miasta pojedyncze i na ogół przypadkowe odkrycia dokonywane w wieku XIX i w latach 60–70-tych naszego stulecia, nie stanowią wystarczającego materiału dowodowego dla ustalenia jednoznacznego sposobu zagospodarowania tego obszaru w przeszłości. Jednakże dzięki tym znaleziskom zarysowują się na terenie miasta i w jego okolicach rejony świadczące o jego wielowiekowej przeszłości osadniczej. Najstarsze z tych odkryć odnoszą się do czasów rzymskich (I – IV w.). W 1876 r. odkryte zostały podczas budowy linii kolejowej, ślady cmentarzyska z okresu rzymskiego (w okolicach ul. Sienkiewicza), a w latach 70-80-tych XX w., blisko płd. granicy miasta, we wsi Modle odkryto pochodzący z tego samego okresu duży zespół osadniczy – cmentarzysko i 2 osady.

Najdawniejsze ślady pobytu ludzi na terenie historycznego śródmieścia zarejestrowane zostały w jego centrum. Podczas przebudowy ratusza w 1884 r. wydobyto monety rzymskie z 276 r. n. e., później odkryto tam też przedmioty wczesnośredniowieczne. Odkryto także ślady zabudowy z XIV – XV w. Z innych obszarów miasta pochodzą luźne znaleziska ceramiki – z okolic ul. 3 Maja, rejonu ul. Płockiej, pl. 1 Maja, terenu d. Starostwa, przedmieścia Kozielsk i Zabrody. Te dwa ostatnie rejony uważane są za tereny najstarszego osadnictwa, mimo, że badania powierzchniowe nie przyniosły jednoznacznego potwierdzenia.

Na terenie miasta zarysowują się więc dwa najstarsze rejony osadnicze, których chronologii nie można precyzyjnie określić. Jest to rynek i jego okolice (płn. – wsch. i płd.) oraz przedmieście Kozielsk i Zabrody. W średniowieczu przez tereny Zawkrza przebiegały szlaki łączące wschodnie Mazowsze z Wielkopolską oraz drogi wiodące z Warszawy do Państwa Krzyżackiego. Te ostatnie nabierają znaczenia w I ćwierci XV w. Powstanie wczesnośredniowiecznego grodu w Kozielsku należałoby więc tłumaczyć zarówno obronnością miejsca, jak i przechodzącymi w pobliżu drogami. Szlaki te funkcjonowały już zapewne w XII – XIII w. Przypuszcza się, że istniejąca obecnie sieć komunikacyjna Mławy, przyjąwszy poprawkę na zmiany w jej przebiegu wywołane lokacją miasta i jego późniejszymi przemianami przestrzennymi, pokrywa się z siecią dróg przedlokacyjnych.

## *Osadnictwo lokacyjne – do czasów współczesnych*

13 lipca 1429 r. na podstawie dokumentu lokacyjnego wydanego przez trzech książąt mazowieckich: Siemowita V, Kazimierza II i Władysława I na tzw. surowym korzeniu, czyli założone i budowane planowo od początku na prawie chełmińskim, powstało miasto MŁAWA. Usytuowane zostało na północnym Mazowszu, na wyniesieniu otoczonym z trzech stron rzeczką Seracz. Wcześniej, na wschód od Seracza, między obecnym wzgórzem cmentarnym a Zabrodami, istniała już osada handlowa. Powstanie miasta było wynikiem szybko rozwijających się stosunków handlowych; potwierdzeniem tego był stosunkowo duży rynek, wytyczony przy lokacji, służący głównie dla celów targowych. Wykorzystując swoje nadgraniczne położenie, Mława szybko rozwijała się.

W 1477r. wybudowano na rynku kościół parafialny, a w roku 1545 król Zygmunt Stary nadał jej prawo pobudowania ratusza. Pomiędzy 1502 a 1525 rokiem miasto zostało starostwem niegrodowym, tzn. stanowiło centrum królewskiej jednostki gospodarczej, składającej się z części gruntów miejskich oraz wsi: Mławka, Modła, Nowa Wieś, a także młynów na Rudzie i w Zawadach. Siedziba starosty, tzw. „zamek”, znajdowała się na wzgórzu, w okolicach dzisiejszej „Lelewelówki” - będącej spichlerzem zabudowań starościńskich.

Po włączeniu do Korony Mazowsza płockiego w 1495 r. Mława była stolicą powiatu; jednego z trzech na terenie Ziemi Zawkrzeńskiej.

XVI wiek - to okres szybkiego rozwoju miasta, które mimo licznych pożarów było w ciągłym rozwoju, osiągając 2,5 tysiąca mieszkańców w połowie stulecia. Funkcjonowało tu 250 zakładów rzemieślniczych, zatrudniających 60% mieszkańców. Rzemieślnicy skupieni byli organizacyjnie w 12 cechach. Nawet rolnicy założyli 13. cech - oracki, gdzie indziej nie spotykany. Mława słynęła wówczas z jarmarków i produkcji piwa, eksportowanego na rynek gdański. Pod względem narodowościowym ludność miasta składała się z Polaków, kilkunastu rodzin żydowskich i kilku niemieckich.

Jednakże już na początku XVII w. pojawiły się pierwsze symptomy upadku gospodarczego Mławy. Zjawisko to widoczne było dla całego obszaru Mazowsza, a jedną z przyczyn była zaraza z ok. 1572 r., która ogarnęła dużą część kraju i spowodowała zastój w handlu lądowym.

Całkowity upadek gospodarczy miasta nastąpił jednak dopiero po najeździe szwedzkim w 1659 r., zniszczenia wojenne zostały odbudowane dopiero 150 lat później w czasach panowania Stanisława Augusta Poniatowskiego.

Trudną sytuację w XVII i XVIII w. pogłębiły jeszcze pożary w latach: 1692 (spłonęła wtedy większość domów, a także ratusz miejski i kościół parafialny na rynku), 1773, 1783 roku.

Na początku XVIII w., w czasie II wojny północnej, pogłębił się kryzys gospodarczy miasta, spowodowany działaniami wojskowymi i kontrybucjami. Efektem wojny było pojawienie się w 1712 r. epidemii cholery, która bardzo wyludniła miasto.

W 1764r. decyzją sejmu koronnego Mława stała się starostwem grodowym, czyli siedzibą władz administracyjnych i sądowniczych Ziemi Zawkrzeńskiej.



W czasie panowania króla Stanisława Augusta Poniatowskiego rada miejska, pod kierownictwem burmistrza Stanisława Krokwińskiego - mławskiego „Dekerta” uporządkowała sprawy miasta: odbudowano ratusz, scalono własność miejską, dla celów przeciwpożarowych zbudowano cztery studnie na rynku; zakończono spór ze starostą Piotrowiczem o grunty miejskie, a w rzeczywistości wpływy w mieście. Zarysowały się możliwości dalszego rozwoju gospodarczego, przekreślone upadkiem Rzeczypospolitej.

W 1793 odbył się w Mławie sejmik wojewódzki, który wybrał posłów na Sejm grodzieński.

Po III rozbiorze Mława dostała się pod panowanie pruskie, wchodząc w skład Prus południowo-wschodnich. Prusacy nie zapisali się niczym szczególnym w dziejach miasta, oprócz wydania pozwolenia na zorganizowanie apteki, wypędzenia żydów do podmiejskich Zabród i wsi Szydłowo, a także wybudowania aresztu śledczego. Starozakonni powrócili do miasta dopiero w czasach Księstwa Warszawskiego. Rządy pruskie w Mławie skończyły się po zwycięstwie wojsk francuskich w 1806 r.

Ustabilizowanie sytuacji administracyjnej i gospodarczej miasta nastąpiło w czasach Królestwa Polskiego.

W 1840 roku w związku z nowym podziałem administracyjnym Mława została stolicą powiatu oraz siedzibą sądu okręgowego. Wykorzystując nadgraniczne położenie oraz powstanie komory celnej, Mława powoli wzrastała gospodarczo: rozwijał się handel i rzemiosło. Intensywny rozwój miasta nastąpił w II połowie stulecia i związany był z budową i oddaniem do użytku w roku 1877 linii Kolei Nadwiślańskiej.

W Mławie znajdowała się dyrekcja budowy odcinka od Warszawy do granicy pruskiej. Tu też wybudowano nowoczesny dworzec kolejowy, komorę celną i warsztaty.

Odbiciem wzrostu zamożności miasta były budowle w nim powstające.

W 1856 roku ze składek mieszkańców zbudowano i urządzono szpital Św. Wojciecha, cztery lata później – spichlerz obywatelski, w którym mieszkańcy przechowywali zboże.

W 1856 r. dla własnych potrzeb religijnych żydzi wybudowali synagogę, a Niemcy w 1870 zbór ewangelicki. W 1879 roku władze carskie oddały do użytku cerkiew św. Jerzego. W latach 1882-86 przebudowano i rozbudowano również kościół parafialny Św. Trójcy.

Dla powstałej w 1881 r. Ochotniczej Straży Pożarnej zbudowano w 1898 roku przy Nowym Rynku piętrowy dom. Wokół Rynku i w najważniejszych częściach miasta zamożni mieszkańcy wznosili duże, murowane, secesyjne kamienice.

Dla potrzeb lokalnego handlu władze miejskie zbudowały w 1905 roku halę targową. Życiu duchowemu i patriotycznemu miasta przewodziła inteligencja skupiona w Towarzystwie Śpiewaczym „Lutnia”, powstałym w 1901 r.

Na początku XX wieku Mława była jednym z ładniejszych miast na północnym Mazowszu. Liczyła ok. 15 tysięcy mieszkańców, żyjących w 600 domach, w tym 120 murowanych. Jako ważne centrum handlowe i rzemieślnicze była najbogatszym miastem w tej części Mazowsza.

I wojna światowa przerwała pomyślny rozwój miasta. W 1915 r. wojska niemieckie ostatecznie wyparły Rosjan z Mławy. Okres okupacji niemieckiej, to czasy charakteryzujące

się stagnacją. Pod koniec 1916 r. powstała w mieście Polska Organizacja Wojskowa, która brała czynny udział w rozbrajaniu Niemców w listopadzie 1918 r. Po zakończeniu działań wojennych nastąpiła stabilizacja administracji państwowej i miejskiej. W 1921 r. miasto liczyło 17 tys. mieszkańców.

W 1925 roku oddano do użytku miejską elektrownię, cztery lata później Miejskie Muzeum regionalne. Rozpoczęto prace przy budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz brukowano, remontowano i poszerzano ulice. W 1938 roku oddano do użytku nową ulicę im. Marszałka Rydza Śmigłego (obecna nazwa ul. Joachima Lelewela). W mieście działało 10 cechów rzemieślniczych, w szkołach podstawowych i kilku średnich uczyło się ponad 3 tys. uczniów. W 1937 roku powstało Towarzystwo Przyjaciół Mławy.

Pomyślny rozwój miasta przerwał wybuch II wojny światowej. Od 1 do 3 września 1939 r. Mława przyjęła na siebie główny atak wojsk niemieckich. Zniszczone zostały całe kwartały zabudowy miejskiej na północ i południe od rynku. Dekretem Hitlera z 8 października Mława została włączona do III Rzeszy. Niszczono dobra kultury narodowej: wywieziono zbiory muzeum regionalnego, zbiory bibliotek, zamknięto kościół parafialny. Wymordowano znaczną część społeczeństwa polskiego oraz niemal całą ludność pochodzenia żydowskiego.

Spod okupacji niemieckiej miasto zostało wyzwolone 18 stycznia 1945 r. Miasto liczyło wówczas ok. 14 500 mieszkańców.

W okresie powojennym Mława szybko odbudowała się, powstało wiele nowych obiektów i zakładów przemysłowych, sąsiadujących bezpośrednio od zachodu ze strefą centralną miasta np.: Zakłady Wytwórcze Urządzeń Wodociągowych, Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska, Mławska Fabryka Obuwia, Zakłady Urządzeń Dźwigowych, Zakłady Mięsne i inne. Układ urbanistyczny został częściowo zmieniony i rozbudowany, nieodbudowano wielu zniszczonych kamienic i innych obiektów historycznych. Powstała zabudowa niestety nie zawsze dobrze harmonizuje z tą zabytkową.

W 2019 r. Mława obchodziła rocznicę 590 – lecia nadania praw miejskich oraz 80 – lecie bitwy pod Mławą.

Okres po roku 2000 to intensywne przekształcenia w strukturze przestrzennej miasta. Wiele powojennych zakładów produkcyjnych upadło lub przeniosło swoją działalność w inne lokalizacje. Bardzo szybko rozwinęła się w północno-zachodniej części miasta nowa Północna Dzielnica Przemysłowa (bazująca na wcześniejszym zakładzie elektronicznym), gdzie dominują zakłady LG i ich kooperanci. Ta lokalizacja wymusiła powstanie lokalnej północnej obwodnicy Al. Marszałkowskiej (dla samochodów osobowych), umożliwiającej dojazd do zakładów pracy bezkolizyjnie w stosunku do centralnej strefy miasta. Drugim ważnym ciągiem dla ruchu częściowo tranzytowego do dzielnicy przemysłowej jest Al. Św. Wojciecha, której centralny odcinek powstał bezpośrednio wzdłuż linii kolejowej, po jej wschodniej stronie. Kolejne istotne skupiska miejsc pracy w skali miasta i powiatu powstają wzdłuż drogi krajowej nr 7. w części centralnej miasta tkanka wypełnia się nową zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz usługami. Największe osiedla powstały na północny wschód od stacji Mława Miasto, czyli pomiędzy stacją, a istniejącymi tu wcześniej osiedlami

z 2 poł. XX wieku. Kolejne osiedla skupiły się w rejonie osi komunikacyjnej centrum miasta - dworzec Mława na Wólce.

#### **IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY**

---

##### **1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU**

---

Miasto Mława to typowa gmina miejska z rejonami zarówno zwartej zabudowy jak i ze strefami o charakterze otwartym, przyrodniczym.

Grunty zabudowane stanowią 19,86% powierzchni miasta i przeważają w części południowej i centralnej. Zwarta zabudowa wielofunkcyjna dominuje w centrum miasta - znajdują się zarówno osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o wysokości do 4ch i 5ciu kondygnacji) jak i samodzielne budynki usługowe, zwykle 2-3 kondygnacyjne. W centrum usługi reprezentują, zarówno obiekty administracji publicznej, biur i urzędów, szkół średnich i wyższych, domu kultury jak i liczne obiekt handlowe. Udział osiedli zabudowy jednorodzinnej w centrum jest niewielki. Rozległe osiedla zabudowy jednorodzinnej oraz strefy produkcyjne otaczają centrum Mławy.

Grunty leśne, przeważające w części północnej Mławy, to 27,32% powierzchni miasta. Z kolei grunty rolne, w tym pastwiska i łąki, stanowią 46,28 % powierzchni miasta i są one usytuowane w jego strefach obrzeżnych.

Liczne działki drogowe, stanowiące 6,37% powierzchni miasta, tworzą zwłaszcza w centrum miasta rozbudowany układ drogowy. Na obrzeżach działki drogowe to m.in pasy wykupionych już gruntów pod budowę układu obwodnic: w ciągu drogi S7 oraz zachodniej obwodnicy Mławy.

Zgodnie z danymi Urzędu Miasta Mława w roku 2019 długość sieci wodociągowej w mieście wynosiła ogółem 221,5 km, a zbiorczej sieci kanalizacji ogółem 129,5 km.

##### **2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY**

---

Obecna struktura przestrzenna miasta jest wynikiem nawarstwień z różnych okresów i oparta jest na układzie promienistym w stosunku do historycznego centrum z zachowanymi przebiegami dawnych dróg tranzytowych.

Obszary położone w dawnych granicach administracyjnych miasta to tereny w znacznym stopniu zainwestowane. Ich wyraźną granicę stanowi od wschodu obwodnica

miasta, od zachodu zaś linia kolejowa. Od północy granice obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stanowi Las Mławski.

Przekraczające te bariery tereny zainwestowane to przede wszystkim pasma osadnicze powstające samorzutnie wzdłuż dróg wylotowych z miasta. Wyjątek od tej zasady stanowi jedynie duży kompleks zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wykształcony w sąsiedztwie dworca kolejowego po zachodniej stronie linii kolejowej.

Duże kompleksy leśne stanowiące do 2004 r. granicę północną miasta, po włączeniu Piekietka i Krajewa w granice administracyjne Mławy tworzą teraz wraz z dwiema niewielkimi jednostkami osadniczymi o charakterze osad wiejskich krajobraz części północnej.

Nowe inwestycje zrealizowane w ostatnich 20-tu latach, to liczne budynki mieszkalne (zarówno wielo- jak jednorodzinne), pojedyncze obiekty usługowe, realizacje drogowe i infrastrukturalne oraz obiekty produkcyjne. Zwłaszcza te ostatnie (zakłady LG i współpracujące z LG, WIPASZ) znacząco wpłynęły na całokształt uwarunkowań społeczno – przestrzennych w mieście, zwłaszcza w jego części północnej.

### **3. ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

Analiza wydanych decyzji i pozwoleń na budowę ujawnia różnorodność działań inwestycyjnych. Dotyczą one budowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, zabudowy usługowej i produkcyjnej. Obserwuje się wyraźne rozproszenie wydawanych decyzji na obszarze miasta, brak jest wyraźnych tendencji wskazujących na szczególne zainteresowanie którymkolwiek rejonem Miasta.

Znaczna ilość decyzji dotyczy rozbudów i przebudów budynków mieszkalnych, co może wskazywać na zmiany jakościowe zasobów mieszkaniowych, a więc i na poprawę standardów życia mieszkańców miasta. Sytuacja ta, każe się zastanowić nad wskazaniem w Studium UiKZP terenów pod nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym pod zespoły zabudowy ekstensywnej o wysokim standardzie oraz pod nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Potrzeba taka związana może być ze znaczącym wzrostem miejsc pracy w mieście po zrealizowaniu w ostatnim czasie m.in. fabryki LG.

Znaczna ilość decyzji dotyczy inwestycji miejskich, przede wszystkim związanych z realizacją nowych ulic i modernizacją tych istniejących. Równie liczna grupa decyzji dotyczy realizacji sieci infrastruktury technicznej. Działania takie podnoszą w znaczący sposób zarówno jakość życia mieszkańców jak i jakość przestrzeni miejskiej.

Działania polegające na uzbrajaniu i dozbrajaniu terenów zainwestowania miejskiego pozwalają na intensyfikację tego zainwestowania oraz na zainwestowanie terenów bezpośrednio z nimi sąsiadujących, znajdujących się w zasięgu oddziaływania nowych i rozbudowywanych systemów.

#### **4. ANALIZA HISTORYCZNYCH OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH**

Pierwszy po II wojnie światowej Miejscowy Plan Ogólny zagospodarowania przestrzennego opracowano w 1956 roku. Mława liczyła wówczas 14 400 mieszkańców, a wzrost zaludnienia na rok 1975 zakładano na 30 000 mieszkańców. Mimo szybkiego rozwoju przemysłu i dużego wzrostu zatrudnienia w okresie perspektywicznym osiągnięto liczbę 22 000 mieszkańców. Plan opracowano w Wojewódzkiej Pracowni Urbanistycznej w Warszawie, autorem był mgr inż. arch. Bogusław Herberger.

Następny Miejscowy Plan Ogólny zagospodarowania przestrzennego zatwierdzono w 1975 roku na okres perspektywiczny do 1990 roku. Przyjęto rozwój miasta z 22 000 do 30 000 – 35 000 mieszkańców, a wzrost zatrudnienia do 19 000 osób. Plan opracowano w Wojewódzkiej Pracowni Urbanistycznej w Warszawie, autorem kierującym opracowaniem był mgr inż. arch. Bogusław Herberger. Zakładany wówczas stan ludności Mława posiada obecnie - ludność miasta osiągnęła 30 tys. w roku 2010.

W 1981 roku, po 6 latach, przystąpiono do opracowania kolejnego Miejscowego Planu Ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mławy, a zatwierdzono go w czerwcu 1982 roku. Przyjęte założenia okazały się nierealne. Okres perspektywy ustalono na 1995 rok, a wzrost liczby mieszkańców do 30 000. Plan opracowano w Biurze Planowania Rozwoju Warszawy pod kierunkiem mgr inż. arch. Ireny Poniatowicz.

W 1987 roku opracowano aktualizację poprzedniego planu na zlecenie Wojewódzkiego Biura Planowania Przestrzennego w Ciechanowie. Plan opracowano w Biurze Planowania Rozwoju Warszawy pod kierunkiem mgr inż. arch. Ireny Poniatowicz. Plan opracowano w oparciu o ustawę z 12 lipca 1984 roku, zatwierdzono uchwałą nr XVI/86/87 Miejskiej Rady Narodowej w Mławie z dnia 22 czerwca 1987 r.

W 1992 roku w Wojewódzkim Biurze Planowania Przestrzennego w Ciechanowie przystąpiono do opracowania „Zmiany do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Mławy”. Zostało ono uchwalone przez Radę Miasta Mławy dnia 8 lutego 1993 r.

Generalnie zakres terenów budowlanych wskazanych w ówczesnych planach pozostaje aktualny do dzisiaj. Nowe tereny inwestycyjne rozwinęły się w północnej części miasta (Północna Dzielnica Przemysłowa) oraz na zachód od linii kolejowej, zwłaszcza po realizacji bezkolizyjnych wiaduktów nad linią kolejową E65. Potencjał rozwojowy dla terenów produkcyjnych, baz, magazynów, składów i usług wywoła także realizacja nowej obwodnicy drogi ekspresowej S7.

Ponadto opracowano szereg planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego o większej szczegółowości. Są to następujące plany:

1.	Osiedle Ceglana	- Os. budynków jednorodzinnych	11,5 ha
2.	Osiedle Dobra	- Os. budynków jednorodzinnych	17,8 ha
3.	Osiedle Kopernika	- Os. budynków jednorodzinnych	11,0 ha
4.	Osiedle PCK – I	- Zabudowa jednorodzinna	12,2 ha

5.	Osiedle PCK – II	- Os. budynków jednorodzinnych	15,0 ha
6.	Osiedle PCK – III	- Zabudowa jednorodzinna	5,5 ha
7.	Osiedle Okólna	- Zabudowa jednorodzinna, usługi i cment.	19,0 ha
8.	Osiedle Słowackiego	- Zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna	7,0 ha
9.	Osiedle Sobocińskiego	- Zabudowa jednorodzinna	9,0 ha
10.	Śródmieście miasta		125,0 ha
11.	Dzierzgowska	Zabudowa jednorodzinna	10,0 ha
12.	Kopernika II	Zabudowa jednorodzinna	5,0 ha
13.	Zmiana mpzp Kopernika	Kościół	1,3 ha
14.	Płocka – Nr 7 - PKP	Działalność usługowa	24,0 ha

Cztery ostatnie plany zachowały ważność po 31.XII.2003r.

Dla części obecnego obszaru miasta sporządzono również, obecnie nieobowiązujące:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mławy uchwalone Uchwałą Nr XXXVII/470/2002 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 30.09.2002r., (obowiązywało w granicach administracyjnych miasta Mława sprzed 2004 r.)
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo, (obowiązywało w granicach administracyjnych Gminy Iłowo-Osada sprzed 2004 r., dla wsi Krajewo i Piekiełko.)
- 3) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo. (obowiązywał w granicach administracyjnych Gminy Iłowo-Osada sprzed 2004 r., dla wsi Krajewo i Piekiełko.)

## **5. OBECNY STAN PLANISTYCZNY**

### **5.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Od czasu uchwalenia pierwszego studium miasta Mławy w 2002 r. uchwalone zostało **17** **19** obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych w kwartale ulic: Kopernika, Torfa-Załęskiego, Powstańców Wielkopolskich, Dudzińskiego w Mławie (zmiana „Kopernika II”), uchwalony Uchwałą Nr XXXV/460/2002 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 29 lipca 2002 r.
2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście Mławy „Ordon” uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/469/2002 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 27 sierpnia 2002r.
3. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kopernika” w Mławie uchwalona Uchwałą nr VI/50/2003 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 31 marca 2003 r.

4. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Mławy – teren „Grzebskiego” uchwalona Uchwałą nr VII/66/2003 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 28 kwietnia 2003 r.
5. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Mławy – teren „Długa” uchwalona Uchwałą nr XII/126/2003 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 25 listopada 2003 r.
6. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług i budownictwa mieszkaniowego „Nowowiejska” w Mławie uchwalony Uchwałą nr XII/127/2003 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 25 listopada 2003 r.
7. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego usług i komunikacji pn. „Szpital” w Mławie uchwalony Uchwałą nr XVII/202/2004 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 30 marca 2004 r.
8. ~~miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Śródmieścia Mławy – teren „Targowa” uchwalony Uchwałą nr XVII/203/2004 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 30 marca 2004 r.~~
9. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno-wschodniej części Miasta Mława w rejonie ulicy Krajewo i granicy Miasta Mława uchwalony Uchwałą Nr VIII/85/2015 Rady Miasta Mława z dnia 30 czerwca 2015 r.
10. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Wójtostwo I w Mławie uchwalony Uchwałą Nr XI/124/2015 Rady Miasta Mława z dnia 27 października 2015 r.
11. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Zachodnia” w Mławie uchwalony Uchwałą Nr XI/123/2015 Rady Miasta Mława z dnia 27 października 2015 r.
12. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w środkowej części Miasta Mława między ulicami Mikołaja Kopernika, PCK, uchwalony Uchwałą nr XL/486/2018 Rady Miasta Mława z dnia 27 marca 2018 r. (Mpzp "PCK")
13. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w środkowej części Miasta Mława między ul. Mikołaja Kopernika, Lasem Mławskim, granicą miasta, drogą krajową Nr 7, ul. Łąkową, ul. Padlewskiego, ul. Wójtostwo uchwalony Uchwałą nr XL/487/2018 Rady Miasta Mława z dnia 27 marca 2018 r. (Mpzp "Ujęcia Wody")
14. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w środkowej części miasta Mława między linią kolejową, Os. Książąt Mazowieckich i ul. Henryka Sienkiewicza uchwalony Uchwałą nr XL/488/2018 Rady Miasta Mława z dnia 27 marca 2018 r. (Mpzp "Dworzec")
15. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części Miasta Mława w rejonie ulic: Płockiej, Olesin, Zabrody, drogi Nr 7, granicy Miasta Mława, linii kolejowej i rzeki Seracz – część 1 uchwalony Uchwałą nr XLII/507/2018 Rady Miasta Mława z dnia 29 maja 2018 r. (Mpzp "Płocka-część 1")  
[zmieniony w części tekstowej Uchwałą Nr XXI/304/2020 Rady Miasta Mława z 13](#)

października 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części Miasta Mława w rejonie ulic: Płockiej, Olesin, Zabrody, drogi Nr 7, granicy Miasta Mława, linii kolejowej i rzeki Seracz – część 1

16. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Zachodnia II” w Mławie uchwalony Uchwałą Nr XII/170/2019 Rady Miasta Mława z dnia 19 listopada 2019 r. (*Mpzp "Zachodnia II"*)
17. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Polna” w Mławie uchwalony Uchwałą Nr XIV/212/2020 Rady Miasta Mława z dnia 13 stycznia 2020 r. (*Mpzp "Polna"*)
18. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w środkowej części Miasta Mława między ul. Podborną, Lasem Mławskim, ul. Mikołaja Kopernika i linią kolei wąskotorowej uchwalony Uchwałą Nr XXI/305/2020 Rady Miasta Mława z 13 października 2020 r. (*mpzp "Łysa Góra"*)
19. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Targowa” uchwalony Uchwałą Nr XXI/306/2020 Rady Miasta Mława z 13 października 2020 r. (*mpzp "Targowa"*).

## 5.2. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MŁAWA

---

W dniu 24 kwietnia 2012r. Uchwałą Rady Miasta Mława Nr XVII/164/ 2012 z w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mława uchwalono nowe, kompleksowe Studium dla obszaru całego miasta. Dokument ten został w części obejmującej rejon zintegrowanego dworca komunikacyjnego i centrum handlowego zmieniony 1 grudnia 2015 roku (Uchwała Nr XII/147/2015 Rady Miasta Mława z dnia 1 grudnia 2015r.)

## 6. POŁOŻENIE MIASTA W UKŁADZIE POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH

---

### 6.1. USYTUOWANIE PRZESTRZENNE

---

Mława to miasto położone na północnym Mazowszu, przy międzynarodowej drodze krajowej nr 7, łączącej Warszawę z północną Polską, w odległości 130 km od Warszawy. Przez miasto przebiega linia kolejowa E65 łącząca Warszawę z Olsztynem i Gdańskiem.

Mława jest miastem powiatowym i należy do Województwa Mazowieckiego. Graniczy z gminami: Iłowo Osada, Szydłowo, Wiśniewo, Lipowiec Kościelny i Wieczfnia Kościelna. Gminy te są gminami wiejskimi, z przewagą terenów otwartych, rolnych.



Osadnictwo wsi Modła w gminie Wiśniewo łączy się z osadnictwem południowo-wschodniej części Mławy.

## 6.2. POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE

---

### *Układ drogowy*

Na obrzeżu intensywnego zagospodarowania miasta po jego wschodniej stronie biegnie droga krajowa nr 7 prowadząca ruch z Warszawy w kierunku Gdańska i Olsztyna.

Układ dróg wojewódzkich przebiega przez obszar Mławy w następujących relacjach:

- droga nr 544 prowadząca ruch z Działdowa w kierunku Przasnysza, Ciechanowa i Ostrołęki,
- droga nr 563 w kierunku Żuromina.

Konstrukcja układu wymienionych dróg powoduje, że rozrząd ruchu na drogach wojewódzkich oraz pomiędzy tymi drogami, a drogą krajową odbywa się w większości przypadków poprzez drogę nr 544 przechodzącą przez centrum Mławy.

W szczególności układ uliczny centrum obciążony jest tranzytowym ruchem towarowym biegnącym z Działdowa, Iłowa i Żuromina w kierunku Warszawy.

Siatka dróg powiatowych w mieście obsługuje i wyprowadza ruch w następujących kierunkach:

- ulica Lelewela, Sienkiewicza, Podmiejska i Szreńska w kierunku Szreńska i Bieżunia (droga nr 4640W [stary nr 07351]),
- ulica Podmiejska w kierunku Łomii i Turzy Małej (droga nr 2328W [stary nr 07352]),
- ulica Padlewskiego w kierunku Wieczni Kościelnej (droga nr 2307W [stary nr 07312]),
- ulica Narutowicza i Nowowiejska w kierunku Dębska i Dzierzgowa (droga nr 2313W [stary nr 07320]),
- ulica Płocka w kierunku drogi krajowej nr 7 i Modły (droga nr 2364W),
- ulica Graniczna (droga nr 2369W),
- ulica Kościuszki (droga nr 2370W),
- ulica Napoleńska (droga nr 2374W),
- ulica Nowa (droga nr 2375W),
- ulica Powstańców Styczniowych (droga nr 2383W),
- ulica Szpitalna (droga nr 2380W).

## 6.3. KOMUNIKACJA AUTOBUSOWA

---

Układ komunikacji autobusowej miasta tworzą linie dalekobieżne oraz linie podmiejskie. W Mławie funkcjonuje także Mławska Komunikację Miejską, w ramach której wyznaczono 4 linie autobusowe.

Linie dalekobieżne komunikacji autobusowej kursują w kierunku Warszawy, Gdańska, Ciechanowa, Przasnysza, Bydgoszczy, Torunia, Żuromina, Działdowa, Ostródy, Olsztyna, Sierpca, Płocka, Krakowa.

Do niedawna miasto obsługiwane było poprzez dworzec zlokalizowany w centrum w pobliżu skrzyżowania ulic: Padlewskiego i Żwirki oraz przez sieć przystanków autobusowych. Trwa realizacja nowego zintegrowanego dworca komunikacyjnego przy Al. Św. Wojciecha.

Coraz większego znaczenia w przewozach pasażerskich nabierają indywidualne środki transportu.

#### 6.4. KOMUNIKACJA KOLEJOWA

---

Przez miasto przebiega magistralna zelektryfikowana dwutorowa linia kolejowa nr E65 w relacji Warszawa – Gdańsk. Po modernizacji linii pociągi osiągają prędkości 160 km/godz. i 200 km/godz. Obsługa miasta odbywa się poprzez nowy dworzec zlokalizowany w zachodniej części miasta przy ul. Dworcowej (pociągi dalekobieżne i regionalne) oraz przystanek Mława Miasto (pociągi regionalne) przy Al. Św. Wojciecha. Realizowana jest budowa nowego zintegrowanego dworca komunikacyjnego przy Al. Św. Wojciecha, który zastąpi istniejący przystanek. Na trasie w szczycie sezonowym kursuje 16 par pociągów ekspresowych oraz 10 par pociągów nieekspresowych. Poza szczytem ilość pociągów wynosi odpowiednio 14 i 6 par.

Miasto powiązane jest z Warszawą i Działdowem podmiejską komunikacją kolejową. Obsługę miasta w zakresie przewozów podmiejskich obok wymienionego wyżej dworca zapewnia przystanek Mława Miasto zlokalizowany w sąsiedztwie centrum Mławy. W relacjach podmiejskich kursuje 14 par pociągów na dobę. Najbliżej Mławy są zlokalizowane przystanki: Wyszyny i Iłowo.

Obsługa miasta towarowym transportem kolejowym odbywa się na wspólnym dworcu z komunikacją pasażerską. Urządzenia do przeładunku zlokalizowane są wzdłuż ulicy Brukowej i Dworcowej. Podstawowy asortyment towarów do przeładunku stanowią: benzyna, olej napędowy i opały, węgiel, nawozy, bloki granitowe.

W sąsiedztwie dworca kolei normalnotorowej zlokalizowany jest zespół budynków dawnego dworca kolei wąskotorowej „Mławskiej Kolei Dojazdowej”. W przeszłości kolej wąskotorowa obsługiwała przewozy towarowe w relacji z Mławy do Gruduska, Przasnysza, Krasnego, Makowa Mazowieckiego. Kolej ta obsługiwała 10% przewozów towarowych, których podstawowy asortyment stanowiły: kamień wapienny i węgiel. Urządzenia stacyjne zapewniały bezpośrednie przeładunki pomiędzy oboma rodzajami kolei. Obecnie kolej wąskotorowa nie wykonuje żadnych przewozów.

#### 6.5. POWIĄZANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

---

*Zaopatrzenie w wodę*

Występujące zróżnicowanie funkcjonalno – przestrzenne miasta powoduje jednocześnie zróżnicowania w stopniu i w zakresie wyposażenia poszczególnych dzielnic miasta w elementy omawianej infrastruktury technicznej, dostępności do niej i standardów korzystania. Szczegółowe omówienie tego stanu zawierają następujące rozdziały.

Zaopatrzenie m. Mławy w wodę odbywa się przy pomocy miejskiego wodociągu centralnego zasilanego wodami podziemnymi oraz z indywidualnych studni wierconych, będących w posiadaniu poszczególnych użytkowników (zakładów przemysłowych i instytucji), a zaopatrzenie terenów przyłączonych na północy - z dawnego wodociągu Iłowo, przejętego i podłączonego do sieci miejskiej.

Istniejące studnie kopane stanowią drugorzędne źródło wody, o niewielkim znaczeniu; wykorzystywane lokalnie do celów gospodarczych i porządkowych.

Zasoby wód podziemnych z formacji czwartorzędowych, zasilające istniejące ujęcia, są wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb użytkowników w relacji średniego poboru dobowego.

Stan urządzeń wodociągowych (2-ch stacji uzdatniania wody oraz sieci dosyłowej i rozdzielczej) jest zadowalający. W latach 2004-2006 nastąpiła modernizacja obydwu stacji uzdatniania wody.

### *Kanalizacja*

Na terenie m. Mławy istnieje system kanalizacji rozdzielczej, wyznaczony ukształtowaniem terenu miasta, stanem i sposobem jego zagospodarowania, wreszcie obecnością dwóch potoków – Seracza i Starego Rowu, stwarzających korzystne warunki odprowadzania wód deszczowych.

Sieć kanalizacji sanitarnej, pracująca w układzie grawitacyjno – pompowym, odprowadza:

- ścieki bytowo – gospodarcze z mieszkalnictwa i usług,
- ścieki z terenów przemysłowych i przemysłowo – składowych,
- wody infiltracyjne.

Ścieki te kierowane są na miejską, centralną mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną w pld. – zach. części miasta, przy ul. Płockiej, na terenie o pow. ok. 8,5 ha. Od 2019 roku funkcjonuje nowa oczyszczalnia ścieków, która zastąpiła obiekt poprzedni.

Sieć kanalizacji deszczowej, pracująca w układzie grawitacyjnym, odprowadza:

- wody opadowe,
- wody drenażowo – melioracyjne.

Podczyszczone wody kierowane są do 2-ch lokalnych potoków – Seracza i Starego Rowu, przepływających przez teren miasta.

### *Odpady komunalne stałe*

Wg *Planu Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego 2022* miasto Mława przynależy do regionu zachodniego. Region zachodni wyposażony jest w: instalację zastępczą do mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych (gmina

Wieczfnia Kościelna, przepustowość części mechanicznej 54 tys. Mg/rok i biologicznej 27 tys. Mg/rok); dwa składowiska odpadów komunalnych o statusie regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych RIPOK (gmina Wieczfnia Kościelna i Wiśniewo, o pojemności całkowitej odpowiednio 3 140 670 m<sup>3</sup> oraz 950 000 m<sup>3</sup>) oraz Kompostownię odpadów zielonych i innych odpadów ulegających biodegradacji zbieranych selektywnie o statusie regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych (gmina Wiśniewo, przepustowość 1 400 Mg/rok).

Mława korzysta m.in. ze składowiska odpadów komunalnych położonego na płn. wschód od miasta, w miejscowości Uniszki Cegielnia (gmina Wieczfnia Kościelna) po zachodniej stronie drogi krajowej Nr 7 Warszawa – Gdańsk, obejmującego częściowo północno-zachodni fragment miasta Mława. Jest to składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne. Składowisko zostało rozbudowane i przebudowane w 2005 r. w wyniku czego znacznie ograniczono jego negatywne oddziaływanie na środowisko oraz zwiększono chłonność.

Na terenie składowiska prowadzone są procesy:

- segregacja odpadów w celu odzysku surowców,
- składowanie odpadów.

Na obszarze składowiska od 2006 r. działa także instalacja mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych.

Długoletnia eksploatacja wysypiska w znacznym stopniu ograniczyła jego chłonność i możliwość dalszego odbioru odpadów stałych z terenu miasta.

### *Elektroenergetyka*

Miasto jest zaopatrywane w energię elektryczną z dwóch głównych punktów zasilania (GPZ). GPZ jest rozdzielnią energetyczną 110/15 kV, w której następuje transformacja napięcia z poziomu 110 kV na 15 kV oraz rozdział mocy na linie 15 kV zasilające poszczególne punkty odbiorcze tj. stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

GPZ-ty zlokalizowane są: przy ulicy Płockiej – GPZ Olechinek i przy ulicy Nowej - GPZ Mława. GPZ-ty zasilane są z linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV pracującej w układzie pierścieniowym (zamkniętym) ciągu Szydłowo – Olechinek – Mława – Nidzica. Układ pierścieniowy zapewnia dwustronne zasilenie o zwiększonej pewności dostawy energii w przypadku awaryjnego wyłączenia któregośkolwiek odcinka linii 110 kV. W obu GPZ-tach zainstalowane są dwa transformatory.

### *Gazownictwo*

Miasto jest zaopatrywane w gaz przewodowy wysokiego ciśnienia z gazociągu relacji Ciechanów – Mława – Olsztyn. Zasilanie w gaz jest od strony wschodniej miasta z dwóch stacji redukcyjno – pomiarowych, zlokalizowanych przy ul. Dalekiej i przy ul. Warszawskiej.

### *Ciepłownictwo*

Miasto jest zaopatrywane w energię ciepłą przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Mławie Sp. z o.o. (PEC) i nie będzie posiadać powiązań z innymi systemami ciepłymi z zewnątrz. Przedsiębiorstwo jest w trakcie modernizacji Centralnej Ciepłowni i wykonało I etap w roku 2009. Modernizacja Centralnej Ciepłowni ukierunkowana jest na unowocześnienie procesów spalania węgla oraz możliwość stosowania paliw ekologicznych. Jest to kotłownia wodna wyposażona w cztery kotły WLM o łącznej mocy 13,8 MW opalane miałem węglowym.

Głównymi odbiorcami energii ciepłej, dostarczanej przez PEC na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej są budynki mieszkalne (głównie wielorodzinne) oraz obiekty sektora oświaty, użyteczności publicznej i placówki usługowo-handlowe.

Budynki położone z dala od centrum zaopatrywane są w ciepło sieciowe za pomocą systemów ciepłowniczych siedmiu lokalnych kotłowni: trzech gazowo – olejowych (przy ulicy Osiedle Młodych, Narutowicza, Broniewskiego) i czterech gazowych (przy ulicy Grzebskiego, Napoleńskiej, Placu 3 Maja, Warszawskiej). Łączna moc zainstalowanych w nich kotłów to 18,56MW.

Nie ma potrzeby budowy urządzeń kubaturowych, pod które należy rezerwować teren.

Większość zakładów przemysłowych planuje lub jest w trakcie przeprowadzania modernizacji kotłowni. Dążą one do przestawienia własnych źródeł ciepła na paliwa ekologiczne oraz ograniczenia ich mocy do poziomu niezbędnego minimum. Dlatego zakłady te w przyszłości nie będą dysponowały znaczącymi nadwyżkami mocy ciepłej.

W celu uzyskania oszczędności energetycznych proponuje się ocieplenie istniejących budynków mieszkalnych jak i ciepłociągów, w tym również podjęcie prac dla zwiększenia efektywności istniejących źródeł ciepła.

W przypadku bardzo wysokiego wzrostu cen ropopochodnych nośników energetycznych, należałoby brać pod uwagę stworzenie w mieście jednego centralnego systemu ciepłowniczego opartego o stabilny cenowo miał węglowy oraz o sukcesywnie wprowadzane odnawialne źródła energii.

## 6.6. POWIĄZANIA UKŁADÓW PRZYRODNICZYCH I KONSERWATORSKICH

---

System ekologiczny miasta Mławy oparty jest o takie podstawowe elementy jak duży kompleks leśny rozciągający się na północy miasta oraz doliny cieków wodnych.

Grunty leśne są chronione prawnie a dodatkowo większą część kompleksu leśnego porastającego pas moren mławskich objęto ochroną w ramach Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Tereny otwarte wokół zurbanizowanej części miasta są obszarami penetracji fauny różnych środowisk (pól, łąk i lasów).

Naturalne korytarze ekologiczne stanowią doliny cieków i podmokłe obniżenia.

W przypadku Mławy ciąg doliny Seracza został przerwany na odcinku śródmieścia. Bardzo istotną rolę przyrodniczą na terenie ubogim w wody otwarte jakim jest obszar miasta Mławy odgrywają wszelkiego rodzaju zbiorniki wodne – ostoje fauny wodnej i nadwodnej.

Miasto odwadniane jest przez dwa niewielkie ciek: Seracz i Stary Rów będące dopływami rzeki Mławki oraz samą rzekę Mławkę.

Północno – zachodni fragment miasta znajduje się w bezpośredniej zlewni Mławki. Wododział Seracza i Starego Rowu przebiega przez teren miasta z północnego - wschodu na południowy-zachód.

W bezpośrednim sąsiedztwie Mławy na terenach leśnych, na północny – zachód od miasta znajduje się zalew na rzece Mławce.

Centrum miasta z elementami średniowiecznego układu urbanistycznego zawartego pomiędzy ulicami Żwirki, Poświętną, cmentarzem parafialnym, 18 Stycznia, Warszawską, Szewską, Długą, Żeromskiego jest objęte ochroną konserwatora zabytków jako obszar wpisany do rejestru zabytków woj. mazowieckiego. Istotne powiązania konserwatorsko-kulturowe to także ciąg umocnień - zespół schronów „pozycji mławskiej” i „pozycji rzęgnowskiej” z czasów 2 wojny światowej.

## **V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

---

### **1. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - WYMOGI OCHRONY (ANALIZY ŚRODOWISKOWE)**

---

#### **1.1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA KRAJOBRAZU MIASTA**

---

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski, miasto położone jest na skraju tzw. Wyniesienia Mławskiego wchodzącego w skład Niziny Północnomazowieckiej. Dla rejonu tego charakterystyczne jest występowanie wałów kemowych i morenowych, których powstanie związane jest z najmłodszymi fazami zlodowaceń środkowopolskich.

Do głównych obszarów (struktur) systemu ekologicznego miasta należą:

- ekosystemy leśne, bagienne, łąkowe, polne i wodne wchodzące w skład Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – stanowiące wieloprzestrzenny element systemu przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym,
- drobnopowierzchniowe kompleksy leśne tworzące system przyrodniczy o znaczeniu lokalnym,
- doliny cieków powierzchniowych, a w tym:
  - dolina rzeki Mławki
  - dolina rzeki Seracz (w granicach miasta silnie zdegradowana), stanowiąca korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym łączący tereny miasta z aktywnie biologicznymi ekosystemami obszarów otwartych,

- dolina ciekłu Stary Rów (także w granicach miasta zdegradowana), która stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym łączący ekosystemy leśne położone w Z-R OChK z aktywnymi biologicznie terenami otwartymi położonymi poza granicami miasta,
- drobnoprzestrzenne elementy systemu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym.

Elementy wspomagające i współdziałające w zakresie funkcjonowania systemu ekologicznego miasta stanowią tereny otwarte o charakterze rolnym - głównie tereny łąk i pastwisk oraz ogrodów działkowych. Również duże znaczenie ma zieleń parkowa i urządzona zieleń miejska.

Wyniesienie Mławskie to łagodnie pochylona w kierunku południowym wysoczyzna polodowcowa ukształtowana w wyniku procesów akumulacji glacialnej podczas zaniku lądolodu stadiału północnomazowieckiego zlodowacenia środkowopolskiego (Warty). Charakteryzuje się ono występowaniem wałów kemowych i morenowych. Ich wysokość w północnej części miasta przekracza miejscami 170 m n.p.m., najwyższy położony punkt tych wzniesień leży na wysokości 187,7 m n.p.m. Typem rzeźby, szczególnie północna część terenu, przypomina młody krajobraz pojezierny, jednak brak jest jezior, a zagłębienia bezodpływowe są płytkie i często wypełnione osadami akumulacyjnymi.

Fragment Wyniesienia Mławskiego położony w granicach miasta wyraźnie dzieli się na dwie części. Południowa i centralna część miasta leży na wysoczyźnie polodowcowej, gdzie koncentruje się praktycznie cała zabudowa miejska, zaś część północna w strefie czołowomorenowej. Lekko falista wysoczyzna polodowcowa odznacza się deniwelacjami dochodzącymi do 15 m, zaś spadki nie przekraczają 3 - 6°. Wyższe partie wysoczyzny cechują się znacznie większymi deniwelacjami przekraczającymi miejscami 35 m i spadkami powyżej 15° - co stanowi istotne utrudnienie przy rozwoju zabudowy tego rejonu. Północną część terenu w przewadze porastają lasy, natomiast w rejonach wschodniej i zachodniej granicy miasta dominują pola uprawne, a obniżenia terenu i niezainwestowane doliny cieków powierzchniowych zajęte są najczęściej przez łąki i pastwiska.

Strefy dolin rzeki Mławki i Seracza wyznaczają zasięg mezoregionu Równiny Raciąskiej, położonej na przedpolu ostatniego zlodowacenia, wcinającej się w tym miejscu wąskim klinem w wysoczyznowy obszar Wyniesienia Mławskiego. Jest to obszar położony niżej, średnio 125,0 m n.p.m. Poza terenami zabudowanymi, w obrębie obniżeń dominują łąki, a uprawy rolne zajmują zwykle tereny położone nieco wyżej.

Na całym omawianym terenie licznie występują zagłębienia o charakterze wytopiskowym. Ich dna znajdują się na wysokości ok. 160 m n.p.m. na wschodzie, 150 - 155 m n.p.m. na północy, 145 - 150 m n.p.m. w centrum i poniżej 140 m n.p.m. na południu i zachodzie. Zdecydowana większość zagłębień wytopiskowych jest wciągnięta w odpływ i przekształcona w dolinki lokalnych cieków. W południowej części Mławy znajduje się najniższy punkt na terenie miasta - 133,4 m n.p.m. w dolinie Seracza.

## 1.2. BUDOWA GEOLOGICZNA

---

Rejon miasta Mława leży w zachodniej części jednostki tektonicznej – wyniesienia mazurskiego. Pokrywą osadową tworzą tu: kambry, cechsztyń oraz kompleks mezozoiczny (obejmujący trias, jurę i kredę).

Miąższość utworów trzeciorzędowych wynosi lokalnie ponad 200 m. Ich profil dokładnie został rozpoznany w otworze wiertniczym, który osiągnął głębokość 350 m i zakończony został na morskich iłach i piaskach paleogenu.

Na utworach oligoceńskich (wykształconych w postaci iłów i piasków) zalegają utwory frakcji limnicznej i lądowej miocenu, sięgające w rejonie Mławy miąższość 60-120 m. Są to na ogół ropy i mułki z przewarstwieniami piasków o różnych frakcjach, miejscami z cienkimi pokładami węgla brunatnego.

Miąższość utworów pliocenu, które są często porozcinane przez późniejszą erozję lodowcową, w rejonie miasta wynosi około 70 m. Są one wykształcone w postaci iłów, mułków miejscami piasków.

Rejon Mławy znajduje się w zasięgu zlodowaceń: południowopolskiego i środkowopolskiego oraz na przedpolu zlodowacenia północnopolskiego. Najstarsze osady czwartorzędowe, stwierdzone głębokim wierceniem, to piaski lokalnie prześladowane łąkami pliocenickimi - wiek tych utworów datuje się na zlodowacenie Narwi.

Wyżej zalegają piaszczysto-żwirowe osady o miąższości około 30 m zaliczane do zlodowacenia południowopolskiego.

Utwory zlodowacenia Odry zachowały się fragmentarycznie, reprezentowane są przez gliny zwałowe i piaski wodnolodowcowe. Utwory zlodowacenia Warty wykształcone są w postaci pakietu iłów, mułków, piasków zastoiskowych, glin zwałowych oraz piasków i żwirów wodnolodowcowych.

Największe znaczenia dla budowy geologicznej strefy przypowierzchniowej, a co za tym idzie morfologii terenu, miały procesy zachodzące podczas zlodowacenia Warty. Osady tego wieku występują na całym terenie miasta. Są one związane z fazami oscylacji czoła lodowca, reprezentowane są przez poziomy glin zwałowych oraz towarzyszące im osady akumulacji wodnolodowcowej i zastoiskowej. W rejonie Mławy najpełniej wykształcone są poziomy glacialne stadiała ciechanowskiego. Z tego okresu pochodzą wzgórza moren czołowych zbudowane z glin zwałowych, głazów i utworów piaszczystych o różnym stopniu granulacji. W okresie recesji lądolodu stadiała ciechanowskiego z terenu ograniczonego łukami moren ciechanowskich i tzw. krawędzią opinogórską, powstały formy akumulacji szczelinowej.

Osady stadiała mławskiego nadbudowały istniejące już formy czołowomorenowe, a także utworzyły nowe. Obecnie na powierzchni w rejonie Mławy powszechnie występują gliny zwałowe tego stadiała, piaski, żwiry i głązy lodowcowe oraz piaski i żwiry wodnolodowcowe.

W okresie interglacjału emskiego zaczął się proces formowania dolin i powstawania osadów aluwialnych, który trwał do zlodowacenia Wisły. W zlodowaceniu północnopolskim, w warunkach klimatu peryglacialnego, piaski plejstocenne uległy częściowej eolizacji, tworząc pokrywy zalegające w stropie utworów lodowcowych, sandrowych i rzecznych.



Utwory holocenijskie wykształcone głównie jako łyły, namuły, piaski, piaski humusowe i lokalnie torfy wypełniają dna współczesnych dolin i obniżeń terenu.

### 1.3. SUROWCE MINERALNE

---

Na terenie dawnej wsi Piekiełko występują obecnie formalnie nie udokumentowane złoża żwirowo-piaskowe. Na terenie miasta Mława nie występują udokumentowane złoża.

### 1.4. WODY POWIERZCHNIOWE

---

Obszar miasta Mława położony jest w dorzeczu Wkry, głównymi ciekami odwadniającymi ten rejon jest rzeka Mławka wraz z dopływami: Seraczem i Starym Rowem. Poprzez dopływ Dwukolanę, Mławka przyjmuje ścieki przemysłowe i komunalne z Iłowa-Osady. Badania wód rzeki Mławki wskazują pozaklasową jakość jej wód, ze względu na wysokie zawartości fosforu ogólnego, zawiesiny, azotu amonowego i miana Coli.

Na terenie miasta Mława zlokalizowana jest miejska mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków, zlokalizowana w pld. – zach. części miasta, przy ul. Płockiej, obecnie funkcjonująca jako nowy obiekt, który zastąpił obiekt poprzedni. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do rzeki Seracz. Roczna ilość wód pochodzących z oczyszczalni wynosi około 1.834.678 m<sup>3</sup>/rok. Regularne badania potwierdzają, że ścieki odpływające z oczyszczalni ścieków spełniają parametry zawarte w pozwoleniu wodnoprawnym, a ponadto niskie wskaźniki zanieczyszczeń mają pozytywny wpływ na jakość wód w rzekach Seracz i Mławka.

Sieć kanalizacji deszczowej, pracująca w układzie grawitacyjnym, odprowadza: wody opadowe i wody drenażowo – melioracyjne. Wody kierowane są do potoków – Seracz i Starego Rowu, przepływających przez teren miasta.

Źródła rzeki Seracz znajdują się w północno-wschodniej części miasta. Płyne ona w dość słabo wykształconej dolinie powstałej poprzez przekształcenie polodowcowych zagłębień wyrobiskowych. W górnym odcinku rzeki koryto ma szerokość dna w granicach 0,6 - 0,8 m, nachylenie skarp - 1:1,5, głębokość jest zmienna i waha się od 1,0 do 2,5 m. W południowej części miasta szerokość koryta wzrasta do 1,0 m, ogólna długość koryta w granicach miasta wynosi około 6 km. Całkowita powierzchnia zlewni Seracza, do połączenia ze Starym Rowem, wynosi 30,5 km<sup>2</sup>.

Rzeka przepływa przez centralną część miasta, okrążając od wschodu śródmieście. W związku z tym na jej trasie znajduje się szereg przepustów.

Wody rzeki Seracz są częściowo zanieczyszczone, co zaobserwowano podczas wizji terenowej.

Źródła Starego Rowu znajdują się w rejonie Studzieńca. Wymiary koryta są następujące: szerokość dna - 0,5 m., głębokość - 1,0 m., nachylenie skarp - 1 : 1. Przez tory kolejowe rów przechodzi rurociągiem o średnicy 1,0 m. Długość Starego Rowu w granicach miasta wynosi 3 km, a powierzchnia zlewni - 12,5 km<sup>2</sup>.

Do obu cieków zrzucane są wody deszczowe z miasta bez wstępnego oczyszczania lub tylko częściowo oczyszczone. W okresach suchych woda w tych ciekach praktycznie stagnuje, a miejscami zanika. Przyczyną jest sztuczne obniżenie przypowierzchniowego poziomu wód gruntowych. Zjawisko to, związane jest głównie z budową kanalizacji, przejawia się między innymi zanikiem w zurbanizowanej części miasta licznych sztucznych i naturalnych niewielkich oczek wodnych.

Po intensywnych deszczach oba cieki, a szczególnie Seracz, gwałtownie przybierają. Jest to, na terenie o urozmaiconej rzeźbie (dość wysoki wskaźnik spływu powierzchniowego) i dominujących w podłożu gruntach o niskiej wodochłonności (niski wskaźnik infiltracji opadów) zjawiskiem naturalnym. Jednak z chwilą budowy kanalizacji deszczowej, znacznie przyspieszającej odpływ powierzchniowy, przybór wody w ciekach, a szczególnie w Seraczu, stał się znacznie gwałtowniejszy. Po długotrwałych i intensywnych opadach prowadzi to do lokalnych podtopień - nadmiar wód nie mieści się w sztucznie ukształtowanym korycie, a małe spadki nie pozwalają na szybszy przepływ. Z czasem w miarę rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej zjawisko to będzie narastać. Istniejące koryto Seracza nie będzie w stanie przyjąć zwiększonej ilości wód opadowych. Okresowo zwiększony przepływ wód utrudniają również przekrycia przepustów. Z tego powodu Miasto w ostatnich latach wybudowało zbiorniki retencyjne m.in. w rejonie ul. Granicznej, Ciechanowskiej, LG Electronics.

We wschodniej części miasta znajdują się niewielkie zbiorniki wodne wypełniające wyrobiska po eksploatacji utworów ilastych.

## 1.5. WODY PODZIEMNE, W TYM GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH

---

Obszar miasta Mława według regionalizacji słodkich wód podziemnych znajduje się w obrębie regionu IX mazowieckiego, w subregionie zachodniomazowieckim. Region ten charakteryzuje się zróżnicowaniem warunków hydrogeologicznych i nie jest zasobny w wody podziemne. Wyróżnić tu można kilka czwartorzędowych warstw wodonośnych, przeważnie pozostających ze sobą w więzi hydraulicznej. Tworzą one jeden główny użytkowy poziom wodonośny.

Pierwszy poziom przypowierzchniowy jest nieizolowany od powierzchni i podatny na zanieczyszczenia antropogeniczne. Charakteryzuje się swobodnym zwierciadłem, związany jest przede wszystkim z dolinami cieków powierzchniowych i obniżeniami terenu. Występuje również (lecz na większych głębokościach) w przepuszczalnych osadach moren czołowych, kemów i piaskach wodnolodowcowych. Zasilany jest przez bezpośrednią infiltrację opadów atmosferycznych.

Głębsze poziomy wód czwartorzędowych często mają charakter nieciągły. Mają na ogół niski współczynnik filtracji wynoszący dla piasków drobnoziarnistych 3-10 m/d i 10-14 m/d dla piasków średnioziarnistych. Zwierciadło wody posiada z reguły charakter napięty, generalnie współkształtny z morfologią terenu. Poziomy głębsze zasilane są pośrednio przez przesączenie przez osady półprzepuszczalne, lub bezpośrednio przez okna hydrogeologiczne. Spływ wód podziemnych generalnie odbywa się w kierunku głównych cieków

powierzchniowych: Mławki i Seracza. Ze względu na intensywny pobór wód podziemnych w rejonie miasta stwierdzono występowanie niewielkiego obszaru (2-3 km<sup>2</sup>) objętego lejem depresji o głębokości 2-3 m. Wody podziemne związane z piętrzem plejstoceniowym charakteryzują się niską mineralizacją, zwykle poniżej 500 mg/dm<sup>3</sup> i średnią twardością, ich jakość najczęściej jest dobra i trwała (Ia klasa). Potencjalne wydajności studni wynoszą 30-90 m<sup>3</sup>/h, a na terenach o gorszych parametrach hydrogeologicznych do 30 m<sup>3</sup>/h. Główny poziom wodonośny występuje w przedziale głębokości 35-85 m p.p.t. Na terenie miasta eksploatowane są dwa ujęcia zasilające wodociąg komunalny oraz wodociąg dla dzielnicy przemysłowej. Wydajność pojedynczych studni zasilających te wodociągi w sześciu przypadkach przekracza 50 m<sup>3</sup>/h (maksymalnie 81,2 m<sup>3</sup>/h), przy depresji 5,2-17,9 m. Zasoby eksploatacyjne ujęcia wodociągu miejskiego przy ul. Padlewskiego są określane na Q = 90 - 338 m<sup>3</sup>/h, przy depresji s = 20,5-22,0 m, ujęcia znajdującego się przy ul. Instalatorów Q = 125 m<sup>3</sup>/h, s = 7,0 m oraz dla ujęcia dla mleczarni (nie będącego ujęciem miejskim) i zakładów miejskich Q = 1200 m<sup>3</sup>/h, s = 25,6 m przy ul. Granicznej.

Całe miasto Mława położone jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subniecka Warszawska (nr 215), jednak w świetle najnowszych badań geologicznych jego zasięg powinien ulec zredukowaniu: w rejonie Mławy nie stwierdzono obecności warstw wodonośnych wieku trzeciorzędowego, względnie mają one bardzo mało korzystne parametry hydrogeologiczne.

Dodatkowo północno-zachodnia część miasta położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Zbiornik Działdowo (nr 214), który jest zbiornikiem udokumentowanym, podobnie jak Subniecka Warszawska porowym.

Należy zaznaczyć, że warunki hydrogeologiczne na terenie miasta przede wszystkim w strefie przypowierzchniowej są w dużej mierze przekształcone w wyniku procesów urbanizacyjnych. Generalnie zwierciadło wód poziomu przypowierzchniowego jest sztucznie obniżone do czego przyczyniła się:

- budowa kanalizacji,
- prace hydrotechniczne w korytach naturalnych cieków powierzchniowych,
- uszczelnienie podłoża, przez wprowadzenie zwartej zabudowy.

Wody przypowierzchniowe stanowią podstawowe techniczne ograniczenie w posadawianiu obiektów budowlanych i realizacji urządzeń infrastruktury podziemnej. Obecność wód przypowierzchniowych sprawia także, że płytko występujące grunty spoiste - gliny zwałowe i grunty zastoiskowe mają wysoką wilgotność naturalną, co zdecydowanie obniża ich przydatność do bezpośredniego posadowienia. Równocześnie obecność płytkiego poziomu wód gruntowych jest bardzo istotnym czynnikiem kształtującym warunki siedliskowe szaty roślinnej.

## 1.6. WARUNKI KLIMATYCZNE

---

Podstawowe parametry meteorologiczne na terenie miasta wahają się w granicach:

- średnia temperatura roczna 6,0 - 8,6°C;
- temperatury skrajne: maksimum 32,5°C, minimum -25,1°C;
- suma opadów 488,3 - 679,3 mm;

- średnia prędkość wiatru 3,4 - 3,7 m/s;
- ilość dni pochmurnych 92 - 127;
- ilość dni z mgłą 65 - 84;
- ilość dni z opadem 175 - 218;
- ilość dni z burzą 20 - 30;
- pokrywa śnieżna (dni) 18 - 120.

## 1.7. TOPOKLIMAT

---

Na terenie Mławy warunki topoklimatyczne są kształtowane głównie przez następujące czynniki:

- obecność w północnej części dużych kompleksów leśnych,
- duże tereny zwartej zabudowy z małym udziałem powierzchni biologicznie czynnej,
- znaczne urozmaicenie rzeźby terenu.

### *Topoklimat w strefach koncentracji zabudowy*

Kształtuje się on w wyniku oddziaływania czynników urbanizacyjnych. Modyfikująco wpływa: intensywna emisja zanieczyszczeń do atmosfery, emisja ciepła odpadowego lub traconego w procesach technologicznych i grzewczych, zakłócenie naturalnej równowagi termiczno-wilgotnościowej i radiacyjnej na skutek dużego udziału sztucznego podłoża i małej ilości zieleni, osłabienie wymiany powietrza przy zwartej zabudowie i zwiększonym tarcu zróżnicowanego podłoża.

Można stwierdzić, że rodzaj zabudowy w mieście decyduje o przeciętnych wartościach promieniowania bezpośredniego i korzystnymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi. W ciągu doby i w okresie zimy występują wyższe temperatury minimalne niż na obszarze otwartym. Zabudowa sprzyja rozwojowi lokalnej wymiany pionowej i poziomej powietrza, szczególnie w nocy, zmniejsza niebezpieczeństwo występowania lokalnych przymrozków radiacyjnych. Zieleń przydomowa, osiedlowa i miejska, która optymalizuje warunki wilgotnościowe i zmniejsza możliwość występowania niekorzystnych stanów przegrzania organizmu w lecie. Pełni ona ponadto funkcję filtrującą zanieczyszczenia i ogranicza rozprzestrzenianie się hałasu.

Warunki bioklimatyczne terenów otwartych różnicuje także czynnik rzeźby. Korzystniejsze, z punktu widzenia klimatu odczuwalnego są tereny położone wyżej. Wszelkiego rodzaju zabudowane obniżenia odznaczają się gorszymi warunkami przewietrzania, możliwością stagnowania zimnego i wilgotnego powietrza (mgły i przymrozki) oraz zanieczyszczeń. Są one zdecydowanie mniej korzystne dla stałego pobytu ludzi - mniej korzystne warunki bioklimatyczne.

Wpływ wymienionych czynników jest różny w zależności od rodzaju i intensywności zagospodarowania. Zurbanizowany teren miasta, ze względu na typ topoklimatu miejskiego (mikroklimatu) można podzielić następująco:

- zwarta zabudowa śródmieścia z niewielkim udziałem roślinności,
- parki i skwery miejskie,
- zabudowa jednorodzinna z ogródkami przydomowymi,

- zabudowa wielorodzinna z towarzyszącą zielenią osiedlową,
- tereny zabudowy przemysłowej,
- tereny komunikacyjne.

### *Topoklimat form dolinnych i obniżeń*

Tereny te obejmują przede wszystkim dolinę rzeki Mławki, Seracza oraz Starego Rowu. Z uwagi na częściowe zainwestowanie dolin Seracza i Starego Rowu topoklimat tych form dolinnych został w dużej mierze zmodyfikowany.

Dna dolin cechują się przeciętnymi warunkami solarnymi i najmniej korzystnymi warunkami termicznymi. Są to obszary o wysokim poziomie wód gruntowych, miejscami podmokłe, w znacznej części porośnięte roślinnością łąkową, zaroślami i czasami wilgotnymi lasami. Stanowią dużą powierzchnię parującą w dzień. Przy dobrym nawietrzaniu dolin rzecznych stwarza to niekorzystne warunki termiczne. Obszary te są „chłodniejsze”, w okresie wegetacyjnym występują wyższe minimalne dobowe temperatury. Tereny te są najbardziej narażone na występowanie przymrozków i tworzenie się zastoisk zimnego powietrza. Wilgotność powietrza jest dość znaczna. Nocne spadki temperatury i towarzyszący im wzrost wilgotności sprzyjają częstemu powstawaniu mgieł radiacyjnych.

### *Topoklimaty terenów otwartych*

Tereny otwarte, zajmują stosunkowo duże powierzchnie na obszarze miasta. Obejmują głównie grunty orne i nieużytki. Charakteryzują się umiarkowanymi warunkami termiczno-wilgotnościowym, zależnymi od ekspozycji i pokrycia terenu. Większe predyspozycje do tworzenia się zimnego powietrza mają tereny bardziej wilgotne - zbudowane z glin. Zaznacza się również zróżnicowanie termiczne wynikające z różnic nasłonecznienia związanych z ukształtowaniem terenu.

Są to obszary umiarkowanie ciepłe i wilgotne. Mają one tendencje do przegrzewania powierzchni czynnej w czasie pogody słonecznej, co sprzyja lokalnej konwekcji. W lokalnych obniżeniach panują warunki do tworzenia się krótkotrwałego zalegania w nocy zimnego powietrza i przymrozków natury radiacyjnej i radiacyjno-adwekcyjnej. Mogą tu występować duże wahania dobowe temperatur i wilgotności powietrza. Warunki nawietrzania są raczej dobre.

W obrębie topoklimatów terenów otwartych można wyróżnić jako specyficzny - mikroklimat obrzeży lasów (strefy ekotonu). Tereny bezpośrednio przylegające do obszarów leśnych cechują się ograniczonym dopływem promieniowania słonecznego, większą zaciszą, częstym występowaniem rosy i mgły po stronie zawietrznej lasu, podwyższoną wilgotnością powietrza o ok. 20 - 30% i obniżoną temperaturą średnio o 1 - 1,5<sup>0</sup>C. Ściana lasu, położonego na wzniesieniach morenowych jako przeszkoda dla wiatrów deszczonośnych może otrzymywać zwiększoną ilość opadów.

Tereny przyleśne mają korzystne warunki bioklimatyczne. W wyniku synergicznego działania prądów powietrza opadającego, „przefiltrowanego” przez zadrzewienia oraz przyziemnego, wypartego przez to opadające, tworzą się od strony zawietrznej, zwłaszcza przy ścianie lasu, zawirowania. Mają szczególne walory zdrowotne. W cieniu wiatrowym

powietrze jest najbogatsze w aerozole a najuboższe w aeroplankton. Maksymalny zasięg oddziaływania lasu sięga do 50 wysokości drzew (500 - 1000 m). Wyraża się w ograniczeniu prędkości wiatru i parowania potencjalnego oraz obecności fitoaerozoli leczniczych.

### *Topoklimat obszarów zalesionych*

Lasy kształtują warunki klimatyczne i regulują bilans wodny. Zwarta powierzchnia leśna powoduje łagodzenie dobowych i rocznych ekstremów temperatury powietrza. Wilgotność powietrza jest na ogół wyższa, szczególnie w drzewostanie iglastym. Spada prędkość wiatrów. Wzmoczona konwekcja nad powierzchnią czynną lasu wpływa na wzrost opadów atmosferycznych.

Największe wartości bioklimatyczne mają dojrzałe drzewostany sosnowe i dębowe oraz stare drągowiny na suchych siedliskach. W drzewostanach młodych, o dużej zwartości, duże obciążenie dla organizmu stanowią upalne, bezwietrzne dni, stany przegrzania. Mało korzystne oddziaływanie bioklimatyczne cechuje zespoły lasów wilgotnych, zadrzewień lęgowych, zarośli wierzbowych.

Wielkoprzestrzenne zbiorowiska leśne (występujące w północnej części miasta) są cennymi obszarami zasilania i regeneracji powietrza.

Przy pogodach bezwietrznych, w dni słoneczne a szczególnie w nocy, wymiana powietrza w mieście odbywa się w wyniku tzw. efektu bryzowego. W miejsce nagrzanego i zanieczyszczonego powietrza, które jest konwekcyjnie unoszone, dołem napływa czyste powietrze z chłodniejszych terenów zewnętrznych. Dlatego należy chronić styk terenów zadrzewionych i zalesionych – nie wprowadzać ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu.

## 1.8. SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĘCY

---

Na terenie miasta Mława można wyróżnić trzy strefy o wyraźnym zróżnicowaniu szaty roślinnej:

- strefa wschodnia i zachodnia – rolnicza, z dominacją pól uprawnych,
- strefa centralna – zwartej zabudowy miejskiej,
- strefa północna – z dominacją ekosystemów leśnych.

W strefie wschodniej i zachodniej występuje roślinność o przeciętnych walorach przyrodniczych. Dominują tu pola uprawne oraz miejscami łąki i pastwiska. Zabudowie zagrodowej towarzyszą drzewa i krzewy ozdobne, pojedyncze drzewa owocowe. Najczęściej występujące gatunki drzew i krzewów ozdobnych to: lipa drobnolistna, brzoza brodawkowata, dąb szypułkowy, klon pospolity, świerk pospolity i kłujący, żywotnik zachodni, jałowiec pospolity, dereń biały, róża pospolita i leszczyna. Sady najczęściej tworzą jabłonie, grusze, śliwy, wiśnie często spotykane są również orzech włoski. Roślinność towarzysząca zabudowie mieszkaniowej na ogół jest w dobrym stanie zdrowotnym i mimo wielu zastrzeżeń odnośnie kompozycji poszczególnych zespołów roślin stanowi wartościowy element szaty roślinnej. W strefie tej wielkie znaczenie przyrodnicze i krajobrazotwórcze mają zadrzewienie, zakrzewienia i pojedyncze drzewa śródpolne. Rozbudowa układu drogowego, rozszerzenie stref budownictwa mieszkaniowego, tworzenie nowych obszarów

przemysłowo-usługowych wywiera zdecydowanie negatywny wpływ na krajobraz. O ile gęsta sieć zadrzewień utrudnia mechanizację prac polowych to liczne badania dowodzą o dużej ich roli w kształtowaniu równowagi biologicznej terenu rolniczego jak również ich wkład w upiększanie krajobrazu.

Zadrzewienia śródpolne mogą mieć różnorodną genezę:

- z reliktyw naturalnej roślinności leśnej,
- w wyniku spontanicznej kolonizacji dokonywanej przez drzewa i krzewy,
- przez nasadzenia jedno lub wielogatunkowych zadrzewień.

Zespoły roślinności śródpolnej tworzą najczęściej lipy, klony, topole, olsze, wierzby, dęby i jesiony, natomiast spośród krzewów dominują tarnina, głóg, trzmielina, bez czarny i koralowy, derenie, kalina itd.

Zadrzewienia śródpolne pełnią szereg ważnych funkcji:

- mają działania wiatrochronne
- hamują erozję wietrzną,
- zmniejszają parowanie sumaryczne (ewapotranspirację),
- zwiększają tworzenie się rosy,
- powodują (w skali globalnej) zwiększenie ilości opadów,
- wpływają na zwiększenie wilgotności gleb,
- zatrzymują szkodliwe emisje.

Z powyższego wynika, że utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej jest niezwykle istotne z punktu widzenia zachowania równowagi biologicznej jak również z punktu widzenia gospodarczego. W miarę możliwości wskazane jest również uzupełnianie i zwiększanie ilości tego typu zieleni.

Fauna terenów leśnych oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych składa się z gatunków należących do różnych środowisk. Są tu gatunki leśne, otwartych pól, lecz najwięcej pochodzi z pogranicza leśno-polnego. Liczne zwierzęta uzależnione są od różnych gatunków roślin i warunków panujących wewnątrz zadrzewień, tak więc w zależności od bogactwa i zróżnicowania florystycznego rośnie zróżnicowanie fauny. Najliczniej reprezentowane są bezkręgowce, które znajdują tu doskonałe warunki schronienia, żerowania, zimowania i rozmnażania do najczęściej występujących należą: rusałka pawik, listkowiec cytrynek, wielbłądka, kowal bezskrzydły, rączycyca, trzmiel, pasikonik zielony, biegacz, żuk wiosenny.

Poza okresami godowymi w tych rejonach można spotkać kilka gatunków płazów: rzekotkę drzewną, grzebiuszkę ziemną, ropuchę szarą i zieloną, natomiast gady są reprezentowane przez jaszczurkę zwinkę, padalca czy zaskrońca.

Liczne gatunki ptaków w zadrzewieniach śródpolnych budują gniazda i znajdują pożywienie, inne tylko gniazdują szukając pokarmu na okolicznych polach. Wiosną w tych rejonach najwięcej spotyka się ptaków wędrownych i osiadłych, występują tu gatunki owadożerne, drapieżne i ziarnojady, na zimę zostają przede wszystkim ziarnojady. W strefach zadrzewień śródpolnych spotyka się: pustułkę, kwiczoła, dzięcioła zielonego, sikorę modrą, słowika szarego, trznadla, kuropatwę, bażanta, srokę.

Lasy i zadrzewienia śródpolne są całorocznym środowiskiem życia wielu gatunków ssaków. Fauna jest typowa dla środkowej Polski. Z dużych zwierząt w okolicach Mławy

można spotkać dziki, sarny, rzadziej jelenie. Ponadto w rejonie Mławy spotyka się wędrujące łosie.

W północnej części miasta, na przedpolu lasów, zaznacza się strefa o stosunkowo dużej naturalności szaty roślinnej. Z punktu widzenia ekologii najbogatsze przyrodniczo są wszelkie strefy styków dwóch biocenoz. Strefa ekotonu (styk ekosystemów leśnych z agrocenozami) charakteryzuje się większą produkcją i różnorodnością biologiczną. Jest to strefa, w której przenikają się wzajemnie zasięgi wielu organizmów jednej i drugiej biocenozy – w tym przypadku – lasu i pola. Niewątpliwie wydłużona linia ekotonu sprzyja większej penetracji zwierzyny leśnej na polach. Z punktu widzenia rolnictwa jest to zjawisko niekorzystne. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju rolnictwa (w rejonie tym dominują gleby o niskiej przydatności dla celów rolniczych) zmiana celów gospodarki rolnej np. przejście na agroturystykę czy rozwój zabudowy o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym może przyczynić się do zachowania w stanie naturalnym tej strefy. W takim przypadku zróżnicowana i dobrze rozbudowana strefa ekotonu będzie jak najbardziej pożądana. Wydłużenie granicy polno-leśnej jest też wymagane ze względów biocenotycznych. Wiadomo, że ekotony charakteryzują się dużą stabilnością procesów przyrodniczych. Są one uwarunkowane dużą różnorodnością zasiedlających je organizmów, np. pożyteczne organizmy zasiedlające skraj lasu penetrują również przyległe pola; owady drapieżne i zapylające, ptaki i ssaki drapieżne i owadożerne, mikrofauna glebowa itp. Grunty rolne nieużytkowane położone na przedpolu dużych kompleksów leśnych, powinny być w części pozostawione w stanie naturalnym.

Na terenie miasta najcenniejsze pod względem przyrodniczym są oczywiście duże kompleksy leśne położone w rejonie północnym.

W obrębie zwartej zabudowy miejskiej dominuje zieleń urządzona. Tworzą ją przeważnie drobnopowierzchniowe kompozycje drzew ozdobnych jak również pojedyncze drzewa (klony pospolite, k. srebrzyste, jesiony wyniosłe, dęby szypułkowe, d. czerwone, kasztanowce białe, lipy drobnolistne, robinie akacjowe, jarząby pospolite, brzozy brodawkowate, topole zwykłe, topole kanadyjskie i in.), często w kompleksie z kompozycjami krzewów ozdobnych (żywotniki, jałowce, forsycje, jaśminowce, ligustr i in.) na trawnikach. Występują one na terenie zieleńców miejskich, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wysokiej, zabudowy niskiej typu miejskiego, obiektów użyteczności publicznej oraz na terenie cmentarzy.

Wiele z ulic ścisłego centrum miasta obsadzonych jest drzewami. Aleje drzew tworzą kasztanowce białe, klony srebrzyste, topole, lipy drobnolistne, jesiony wyniosłe, jarząby zwykłe, robinie akacjowe) – są to w przewadze stosunkowo młode nasadzenia w wieku do 40 lat.

Najcenniejszym elementem zieleni urządzonej na terenie Mławy jest Park Miejski im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, po rewitalizacji. Jest on położony w samym centrum miasta, jego powierzchnia wynosi 3,6 ha. Na terenie parku znajduje się wartościowy drzewostan, który tworzy blisko 470 drzew i krzewów ozdobnych w blisko 120 gatunkach. Wiek rosnących tu drzew jest znacznie zróżnicowany, najstarsze drzewa mają ok. 200 lat, najmłodsze ok. 10 lat. Dominują w nim następujące gatunki drzew i krzewów ozdobnych.



Stan utrzymania parku jest dobry. Park objęty jest ochroną konserwatorską. Park przeszedł gruntowną modernizację w poprzednich latach.

W miejscach, gdzie przez człowieka została zniszczona zieleń naturalna, a nie została wprowadzona nowa zieleń sztucznie ukształtowana – rozwijają się spontaniczne formy roślinności ruderalnej. Są to formy azotolubne i wapieniolubne, odgrywające znaczącą rolę w utrwalaniu podłoża i wytwarzaniu warstwy gleby, jednak jej walory estetyczne nie nadają się do pełnienia funkcji zieleni towarzyszącej.

## 1.9. PRAWNA OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

---

Północna część miasta obejmująca kompleksy leśne porastające pas moren, położona jest w obrębie Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Cały w/w obszar chronionego krajobrazu zajmuje powierzchnie około 38 495 ha, z czego lasy 8 860 ha tj. ponad 23 %. Wyznaczony on został w 1990 roku w celu zachowania i ochrony kompleksów polno-leśnych i leśnych, zapewniając utrzymanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i turystyczno-rekreacyjnych. Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje w powiecie mławskim gminy: Dzierzgowo, Szreńsk, Wieczfnia Kościelna, Wiśniewo, Lipowiec Kościelny, Szydłowo, miasto Mławę.

Na terenie Mławy znajdują się 2 pomniki przyrody, są to: lipa drobnolistna o obwodzie pnia 470 cm i wysokości 24m, rosnąca przy ul. Studzieniec 114, oraz grupa drzew: trzy lipy drobnolistne o obwodach pni 260 cm, 220 cm, 276 cm i wysokości 19m, 18m, 20m, rosnące przy kapliczce znajdującej się przy skrzyżowaniu ulic Studzieniec i Brzozowej.

W południowej części miasta znajduje się także Użytek ekologiczny „Ostoja rzeki Seracz”.

Na południe bezpośrednio przy granicy miasta Mława, w gminie Wiśniewo, istnieje Obszar Natura 2000 „Dolina Wkry i Mławki”.

Cennym elementem środowiska przyrodniczego jest Park miejski chroniony jako zabytek.

## 1.10. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

---

Na możliwości rozwoju rolnictwa i leśnictwa mają wpływ warunki przyrodnicze (głównie jakość gleb) oraz struktura rolnicza użytkowania ziemi.

### *Rolnicza przestrzeń produkcyjna, gleby*

Typy gleb i ich wartość użytkowa są bardzo ściśle związane z rodzajem podłoża, z którego zostały wytworzone. Największe powierzchnie gleb o wysokiej przydatności dla celów rolniczych występują we wschodniej części miasta. Są to gleby wytworzone z glin zwałowych oraz utworów zastoiskowych. Dominują gleby brunatne wylugowane i kwaśne, lokalnie występują gleby bielcowe, pseudobielcowe oraz czarnoziemie właściwe. Duża część jest zaliczana do IV klasy gruntów ornych i podlega ochronie przed przeznaczeniem na cele nierolne.

Najlepsze gleby w tym rejonie należą do kompleksu pszennego dobrego.

Są to gleby wytworzone z pyłu, położone na terenie płaskim. Posiadają one płytki lub średniogłęboki poziom próchniczny, dobrą pojemność wodną i strukturę. Są to gleby lekkie i łatwe do uprawy.

Duże powierzchnie zajmują gleby zasobne w składniki pokarmowe, należące do kompleksu żytniego bardzo dobrego oraz zaliczane do kompleksu żytniego dobrego.

Gleby kompleksu żytniego dobrego oznaczają się dużą przepuszczalnością, małą przesiąkliwością oraz niedużą zdolnością magazynowania wód opadowych

Miejscami, w strefach stagnacji wód opadowych lub płytkiego zalegania wód gruntowych występują gleby należące do kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego. Są to gleby wytworzone głównie z pyłów o dobrej pojemności wodnej, są przepuszczalne i niezbyt przewiewne z uwagi na podwyższony poziom wód gruntowych.

W rejonie tym występują również gleby nie podlegające prawnej ochronie zaliczane najczęściej do V klasy gruntów. Reprezentowane są głównie przez kompleks żytni słaby. Gleby te odznaczają się dużą przepuszczalnością oraz małą zdolnością do magazynowania wód opadowych.

Dla, występujących w tym rejonie, użytków zielonych średnich charakterystyczne są gleby brunatne właściwe i deluwialne. Występują tu grądy popławne i podmokłe. Na użytkach tych dominują trawy średniej wartości pokarmowej, znikoma ilość roślin motylkowych oraz zioła i chwasty. Obszary te po przeprowadzeniu melioracji mają możliwość awansu do kompleksu pierwszego.

W pozostałych częściach miasta występują gleby o niewielkiej przydatności dla celów rolniczych, zaliczane głównie do V i VI klasy gruntów ornich (lokalnie do IVb klasy). Dominują tu kompleksy żytni słaby i żytni bardzo słaby. Są to gleby wytworzone na piskach słabogliniastych lodowcowych i kemowych oraz na piaskach wodnolodowcowych.

Miejscami w strefach dolin i obniżeń spotykane są szczególnie cenne gleby organiczne: murszowo-mineralne i murszowate oraz torfowe i murszowo-torfowe.

### *Leśna przestrzeń produkcyjna*

Lesistość gminy wynosi ok. 27,32%. Lasy tworzą w Mławie zarówno kompleksy w części północnej jak i niewielkie zespoły w pozostałej części miasta. Las Mławski stanowi część większego zespołu zbiorowisk leśnych, wchodzących w skład Państwowego Gospodarstwa Leśnego.

Lasy Mławy położone są w IV Krainie Mazowiecko-Podlaskiej w Dzielnicy I – Niziny Północno-Mazowieckiej (mezoregion Wysoczyzny Ciechanowsko-Płońskiej). Pod względem fizyczno-geograficznym obszar lasów zalicza się do podprowincji Niziny Północnomazowieckiej, do mezoregionów Wzniesień Mławskich, Wysoczyzny Ciechanowskiej. Lasy te stanowią fragment większego kompleksu leśnego tzw. Lasu Mławskiego, położonego na północ, północny-wschód i północny-zachód od Mławy należącego do Nadleśnictwa Dwukoły - Lasów Państwowych. Zajmują one przede wszystkim siedliska świeże oraz umiarkowanie suche. Na ich terenie dominują powierzchniowo starsze (w wieku od ok. 30 do ok. 90 lat), przeważnie zwarte drzewostany sosnowe lokalnie z domieszką brzozy, dębu szypułkowego oraz robinią akacjową i klonem jesionolistnym w strefie brzegowej. Występują również drzewostany sosnowo-brzozowe i brzozowo-sosnowe ze znaczną domieszką dębu szypułkowego, robinią akacjową i klonem

jesionolistnym w strefie brzegowej. Lokalnie drzewostan leśny tworzą starsze monokultury sosnowe oraz luźne, przeważnie młode (w wieku do ok. 30 lat) drzewostany brzoźowe z domieszką sosny i dębu szypułkowego, drzewostany brzoźowo-sosnowe oraz sosnowo-brzoźowe z domieszką dębu szypułkowego, czasem dodatkowo z robinią akacjową i klonem jesionolistnym w strefie brzegowej. Na skraju lasów lub w ich sąsiedztwie, występują liczne młodniki sosnowe, świerkowe i modrzewiowe. Większość z istniejących na północy i północnym-wschodzie Mławy lasów objętych jest ochroną w ramach Zieluńsko - Rzęnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W pozostałych rejonach miasta występują drobnopowierzchniowe lasy. Zajmują one siedliska umiarkowanie wilgotne, a w dolinach cieków wilgotne. Tworzą je drzewostany o różnym stopniu zwarcia, przeważnie w wieku 30 - 50 lat, budowane przez olchę czarną, topolę, wierzbę, kruszynę oraz lokalnie brzozę. Towarzyszą im lokalnie zarośla tworzone przez kępiaste wierzby tzw. łoży.

## **VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

---

### **1. ŚRODOWISKO KULTUROWE**

---

#### **1.1. INFORMACJE O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH MIASTA**

---

Na terenie Śródmieścia Mławy istnieje dość dobrze zachowany i w niewielkim stopniu przekształcony w okresie powojennym układ rozplanowania. Dość czytelne są relikty układu komunikacyjnego pochodzące z fazy przedlokacyjnej. Przebieg głównych szlaków handlowych zakodowany jest wyraźnie w czterech drogach wylotowych o ponadlokalnym znaczeniu: ul. Warszawska – trakt do Przasnysza, ul. Płocka – trakt do Płocka, ul. Żwirki – droga do Działdowa i ul. Padlewskiego – w kierunku Nidzicy. Trakty te uzupełnione są czterema innymi ulicami o znaczeniu tylko lokalnym: Browarna, Nowowiejska, Bednarska i Szeńska (przechodząca w Sienkiewicza). Na tak rozłożoną sieć dróg o genezie przedlokacyjnej nakłada się dość dobrze zachowana siatka ulic miasta lokacyjnego. Najważniejsze jednak znaczenie posiada dziś mało przekształcony układ Starego Rynku. Przebieg zbliżony do dróg polnych o genezie XV – wiecznej mają dzisiejsze ulice: Daleka, Dzierzowska, Polna, Leśna, Olsztyńska oraz Zduńska i Bagno. Do ważniejszych ulic powstałych w XIX wieku zaliczyć można układ komunikacyjny położony na zachód od Starego Rynku – ulice 3 Maja, Reymonta, Sienkiewicza, Wyspiańskiego i Żeromskiego. Ostateczny kształt rozplanowania tej części miasta nadały w latach 1914 –1918 władze niemieckie, tworząc istniejący do dzisiaj ogród miejski (obecnie Park Miejski) - wpisany do rejestru zabytków.

W przeciwieństwie do doskonale zachowanego historycznego układu komunikacyjnego, przetrwało niewiele budynków z lat wcześniejszych. Wynika to przede

wszystkim z niesprzyjających warunków historyczno – geograficznych rozwoju miasta (m. in. nadgraniczne położenie) oraz rodzaju zabudowy (większość to budynki drewniane).

Do najstarszych budynków, mających pochodzenie średniowieczne zaliczyć można jedynie kościół parafialny p. w. Św Trójcy. Budynek kościoła, wielokrotnie przebudowywany i remontowany nosi, jak każda budowla wielofazowa, piętno różnych tendencji architektonicznych (głównie cechy baroku i lat 1850 – 1895 – neobarok).

Drugim budynkiem, w którym wyodrębnić można fazę renesansową, barokową i klasycystyczną jest ratusz (w obrysie korpusu głównego). Z epoką baroku związane są ponadto: obecny kościół cmentarny p.w. Św. Wawrzyńca, kamieniczki: narożna przy Starym Rynku i ul. Narutowicza, nr 3 przy ul. Warszawskiej, numery 16, 17, 18 przy Starym Rynku oraz spichlerz (tzw. „Lelewelówka”) przy ul. Warszawskiej 44.

Kilka budynków wiąże się z epoką klasycyzmu: przy ul. Poświętnej 3 oraz 5, Warszawskiej 31, Płockiej 20, 41, 41a oraz 44, Padlewskiego 13 i 22 oraz poważnie przebudowany budynek przy ul. Kościuszki 4.

Najbardziej bogato reprezentowana jest na terenie Mławy architektura z przełomu stuleci, z lat 1895 – 1914. Z tego okresu pochodzi około 160 budynków. Wśród tych obiektów na szczególną uwagę zasługują bardzo bogato zdobione kamienice czynszowe reprezentujące takie nurty XIX – wiecznej architektury jak neorenesans, eklektyzm i secesja. Usytuowane są one we wschodniej pierzei Starego Rynku, przy ul. 18 Stycznia, 1 Maja, Żeromskiego, Sienkiewicza, Żwirki, Długiej i Bagno. Domy jednorodzinne z tego okresu reprezentowane są przez obiekty przy ul. Reymonta 1, 2 i 3 oraz w obrębie bloków zabudowy między dzisiejszymi ulicami Wójtostwo, Padlewskiego i Wymyślin.

Budynkiem, posiadającym ogromne znaczenie w panoramie architektury mławskiej jest usytuowana na zamknięciu perspektywy ulicy Żeromskiego, unikatowa w architekturze Mazowsza, hala targowa pochodząca z 1905 roku.

Budynki posiadające cechy stylów lub tendencji panujących w okresie dwudziestolecia międzywojennego stanowią dość liczną grupę (ok. 70). Nie stanowią one grupy jednolitej, zarówno pod względem wartości architektonicznych jak i urbanistycznych. Do obiektów, które zasługują na szczególną uwagę należy zaliczyć: budynek Banku przy ul. Lelewela 6 – o wybitnych wartościach architektonicznych (modernizm), domy piętrowe przy ul. Reymonta nr 7, 8, 9 oraz Kościuszki 2, willę przy ul. Mazurskiej 11 i Żwirki 34, kamienicę przy ul. Poświętnej 2 i dom wielorodzinny przy ul. Sienkiewicza 22, przebudowany w okresie międzywojennym gmach Liceum przy ul. Wyspiańskiego.

Pozostałe budynki na terenie Mławy, wzniesione przed 1939 rokiem nie posiadają tak mocno podkreślonych cech indywidualnych, jak wyżej wymienione. Stanowią jednak, przez występowanie w zespołach o indywidualnym, odrębnym charakterze ciekawe wnętrza urbanistyczne, jak choćby w przypadku ulic Sienkiewicza, Warszawskiej, Olsztyńskiej, czy Kwiatowej.

Inny charakter mają obiekty zabytkowe terenów przyłączonych w 2004 roku. Są to budynki mieszkalne i gospodarcze charakterystyczne dla układów osadniczych wiejskich. Sam układ przestrzenny wsi Piekiełko należy do najlepiej zachowanych

w porównaniu do roku 1800, a układ przestrzenny wsi Krajewo - do najlepiej zachowanych w porównaniu do roku 1900.

## 1.2. ZASOBY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

---

Na terenie Miasta Mława występują liczne zabytki, w tym zespoły zabytkowe. Najcenniejsze z nich zostały wpisane do rejestru Zabytków województwa Mazowieckiego, pozostałe znalazły się w gminnej Ewidencji Zabytków.

Najcenniejszy zespół historycznej zabudowy w centrum Mławy to układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego.

Postulowana strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje także centrum Wólki wraz z rejonem dworca kolejowego i obszarem stacji Mławskiej Kolei Dojazdowej.

### *Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków*

- Układ urbanistyczny, XV – XIX w. (A – 1111)
- Kościół parafialny p.w. Świętej Trójcy i najbliższe otoczenie w promieniu 50 m, mur., XV, XVII, XIX w. (A – 138)
- Kościół filialny p.w. Św. Wawrzyńca i najbliższe otoczenie w promieniu 50 m, mur., k. XVIII w. (A – 139)
- Ratusz, mur. 1789-1848, (A – 140)
- Zespół Banku (budynek bankowo-mieszkalny, garaż, ogród), ul. Lelewela 6, mur., ok. 1938 r. (A – 276)
- Zespół budowlany d. urzędu finansowego, składający się z budynku głównego (d. urząd finansowy), budynku pomocniczego (d. portiernia) oraz murowanego ogrodzenia z bramą i furtką, ul. Reymonta 1, mur., przed 1906 r. (A – 760)
- Budynek d. więzienia (obecnie Archiwum Państwowe) wraz z działką, ul. Narutowicza 3, mur., 1886r. (A – 282)
- Budynek d. szkoły wraz z ogrodzeniem (od strony wsch.), powstały w 1906 r., ul. Sienkiewicza 4 (A – 446)
- Budynek Państwowego Domu Towarowego, ul. Chrobrego 7 z l. 1958/59-1963 (w obrysie fundamentów) wraz nadwieszoną częścią budynku (A – 1456)
- Budynek d. przychodni kolejowej, ul. Rynkowa 3, po 1920 r. (A – 905)
- Dom, pl. 1 Maja 7, mur., ok. 1905r. (A – 267)
- Dom, ul. 18 Stycznia 3, ok. 1900 r. (A – 1345)
- dom, ul. Długa 7, mur. ok. 1900 (A – 317)
- Dom dróżnika, ul. Dworcowa 1, drewn., 1875 r. (A – 1316)
- Dom wraz z działką, ul. Dworcowa 6, drewn., po 1870 r. (A – 998)
- Dom, ul. Kościuszki 2, przed 1914r. (A-1575)
- Budynek, ul. Reymonta 2, mur., ok. 1910 r (A – 306)
- dom, ul Stary Rynek 5, mur. k. XVIII w. (A – 226)
- dom, ul Stary Rynek 6, mur. 1901 – secesja (A – 163)

- Dom, ul. Stary Rynek 16, mur., po 1776r. (A – 995)
- Dom, ul. Warszawska 51, 1880 r. wraz ze strefą ochrony otoczenia w granicach działki 4374/4 (A – 1205)
- Dom, ul. Żeromskiego 4, mur., ok. 1910, 1982 r. (A – 162)
- Dom, ul. Żeromskiego 5, mur., I ćw. XXw. (A – 285)
- Dom, ul. Żwirki 11, mur. ok. 1910 – secesja (A – 161)
- Dom wraz z działką i ogrodzeniem, ul. Żwirki 34, mur. ok. 1925 r. (A – 275)
- D. spichlerz „Lelewelówka“ i najbliższe otoczenie w promieniu 50m , ul. Warszawska 44, drewn., poł. XVIII w. (A – 86)
- Hala targowa, ul. Żwirki 22, mur., 1912 r. (A – 258)
- Cmentarz żydowski, ul. Warszawska, poł. XIX w. (A – 283)
- Park d. „Ogród Miejski”, między ul. Żeromskiego, Reymonta, Sienkiewicza, Wyspiańskiego, 1880, 1920r. (A – 309)
- Zespół stacji kolei wąskotorowej na dz. nr 1793, 642, 978 i 1216 (budynek Zarządu MKW, budynek warsztatu napraw, stacja nawęglania, maszt syreny ppoż. i anteny radiowej, budynek pierwotnej dyspozytorni wąskotorowej przy ul. Brackiej, budynek d. dyspozytorni ruchu transportowego) oraz przestrzenny układ komunikacyjny Mławskiej Kolei Dojazdowej, 1914 – 1950r. (A – 273)
- [Park rekreacyjny przy dworcu kolejowym, ul. Dworcowa,](#)
- Dom mieszkalny z ok. 1900 r. w zewnętrznym obrysie jego fundamentowania, ul. 18 Stycznia 3 na terenie działki nr 4277/6
- schron bojowy wraz z otoczeniem, Mława dz. nr 631, 633/2, 633, 571 i 570, (decyzja z dnia 19 marca 2019r. nr 418/2019);
- schron bojowy i relikty umocnień ziemnych wraz z otoczeniem, Mława dz. nr 560/3;
- [Budynek lokomotywowni z l. 1915-1935, \(w obrysie fundamentów\), ul. Bracka 9A, dz. ewid. 1793/1, \(A – 1466\)](#)

*Wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków inne niż w rejestrze WKZ (GEZ):*

#### UL. BROWARNA:

- dom nr 2, drewn., ok. 1930 r.
- dom nr 2/1, drewn., ok. 1925 r.
- dom nr 10, drewn., ok. 1900 r.
- oficyna dom nr 10, drewn., ok. 1900 r.

#### UL. BRUKOWA:

- dom nr 39/1, mur., ok. 1910 r.

#### UL. DALEKA:

- dom nr 3, drewn., ok. 1920 r.
- dom nr 5, drewn., ok. 1900 r.
- dom nr 6, drewn., pocz. XX w.

#### UL. DŁUGA:

- budynek nr 2 (d. spichlerz), mur., 1860r., przebudowany
- dom nr 8, mur. pocz. XX w.
- dom nr 10, mur. ok. 1910 r.
- dom (2) nr 12, mur. pocz. XX w.

#### UL. DWORCOWA:

- zespół d. Komory Celnej (obecnie domy mieszkalne):
  - siedziba szefa Komory Celnej (ob. dom nr 10), mur., ok. 1900 r.
  - d. Komora Celna (ob. dom nr 12), mur., ok. 1900 r.
  - dom nr 12A, mur., ok. 1910 r.
- [Park rekreacyjny przy dworcu kolejowym;](#)

#### UL. DZIERZGOWSKA:

- dom nr 3, mur. pocz. XX w.
- dom nr 7, mur. pocz. XX w.
- dom nr 9, mur. pocz. XX w.
- dom nr 13, mur. pocz. XX w.
- dom nr 14, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 15, drewn. pocz. XX w.

#### UL. GDYŃSKA:

- dom nr 5, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 7, drewn. ok. 1910 r.

#### UL. GRANICZNA:

- dom nr 1, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 4 (ob. sklep) mur. pocz. XX w.
- dom nr 7, drewn. k. XIX w. (dawny młyn)
- budynek nr 19 d. Młyn, mur. 1912 r.
- dom nr 35, drewn. ok. 1910 r.
- dom nr 42, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 58, drewn. ok. 1920 r.
- dom nr 86 Plebania, mur., ok. 1910 r. przy kościele na Wólce
- dom nr 72, drewn. ok. 1920 r.
- dom nr 76, drewn. ok. 1900 r.

#### UL. KAPLICZNA:

- dom nr 9, drewn. ok. 1920 r.
- dom nr 16, mur. 1910 r.
- oficyna domu nr 16, mur. ok. 1910 r.

#### UL. KOŚCIELNA:

- dom nr 7, mur. ok. 1910 r.

#### UL. KOŚCIUSZKI:

- dom nr 1, drewn. pocz. XX w.
- oficyna domu nr 1, mur. pocz. XX w.
- dom (2) nr 1, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 2, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 12 (ob. Internat ) mur. ok. 1940 r.
- dom nr 26 (ob. przedszkole), mur. ok. 1930. po 1975 r.

#### UL. KRAJEWO:

- Zespół domu nr 2  
dom drewn. ok.1900 r.  
obora mur. ok.1900 r.
- Zespół domu nr 6  
dom drewn. ok. 1930 r.  
stodoła drewn. ok. 1930 r.
- dom nr 9, mur. ok. 1937 r.
- Zespół domu Nr 16  
dom drewn. 1933 r.  
stodoła drewn. 1933 r.
- Zespół domu Nr 17  
dom mur. 1938 r.  
obora mur. 1920 r.  
stodoła drewn. 1900 r.
- nr 18 dom letniskowy (obecnie zajazd) drewn. 1936

#### UL. KRUCZA:

- Cmentarz Żydowski XVIII w.

#### UL. LELEWELA:

- dom nr 2, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 10, mur. ok. 1900 r.

#### UL. LEŚNA:

- dom nr 1, drewn. pocz. XX w.

#### UL. MAZURSKA:

- dom nr 5, mur. ok. 1930 r.

#### UL. MICKIEWICZA:

dom nr 4, drewn. ok. 1910 r.

- dom nr 10, mur. ok. 1910 r.
- dom nr 14, mur. ok. 1900 r.
- dom nr 18, mur. pocz. XX w.



#### UL. MONIUSZKI:

- dom nr 10, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 12, drewn. pocz. XX w.

#### UL. NAPOLEOŃSKA:

- dom nr 12, mur. pocz. XX w.
- dom nr 28, drewn. ok. 1910 r.
- dom nr 31, drewn. ok. 1925 r.
- dom nr 41, drewn. ok. 1910 r.
- dom nr 43, drewn. ok. 1925 r.
- dom nr 45, drewn. ok. 1925 r.
- dom nr 49, drewn. ok. 1910 r.
- dom nr 52, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 54, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 56, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 62, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 64, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 66 A, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 69, drewn. 1 cw. XX w.

#### UL. NARUTOWICZA:

- dom nr 2, mur. ok. 1938 r.
- Bud. nr 3 b. więzienie (ob. archiwum), mur. 1886 r.
- dom nr 5, mur. pocz. XX w.
- budynek nr 8, młyn, mur. ok. 1920 r.
- dom nr 13, drewn. ok. 1930 r.
- dom nr 15, mur. ok. 1910 r.

#### UL. NOWOWIEJSKA:

- dom nr 7, drewn. ok. 1925 r.
- dom nr 9, drewn. ok. 1925 r.
- dom nr 19, drewn. pocz. XX w.

#### UL. OKÓLNA:

- dom nr 57, drewn. pocz. XX w.

#### UL. OLSZTYŃSKA:

- dom nr 2, mur. ok. 1935 r.
- dom nr 4, mur. ok. 1935 r.
- dom nr 6, mur. ok. 1937 r.

#### UL. 18 - STYCZNIA:

- dom nr 8, mur. ok. 1900 r.

- dom nr 9, mur. 1931 r.
- dom nr 10, mur. pocz. XX w.
- dom nr 22, mur. ok. 1930 r.

#### AL. PADLEWSKIEGO:

- dom nr 22/1, drewn. ok. 1925 r.
- dom nr 23, drewn. ok. 1910 r.
- dom nr 28, mur. ok. 1910 r.
- dom nr 36, drewn – mur. ok. 1910 r.
- dom nr 38, drewn. ok. 1920 r.
- dom nr 45, mur. ok. 1895 r.
- dom nr 46, mur. 1932 r.
- dom nr 50, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 57, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 63, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 70, drewn. ok. 1900 r.
- dom nr 71, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 75, drewn. pocz. XX w.

#### UL. PIEKIEŁKO:

- Zespół domu Nr 10  
dom drew. ok. 1910 r.  
obora kam./drew. ok. 1910 r.
- Zespół domu Nr 22  
dom mur. ok. 1930 r.  
dom mur. ok. 1910 r.  
obora kam. ok. 1910 r.
- nr 27 dom mur. l.30-te XX w.
- nr 30 stodoła, drewn. 1933 r.
- dom nr 31, mur., 1937 r.
- Zespół domu Nr 57  
dom mur., l 20-te XX w.  
stodoła, drew., ok. 1925 r.
- Zabytek techniki wojskowej – zespół schronów betonowych z 1939 roku ciągnących się na południe od Piekiełka w rejon Krajewa

#### PL. 1-go MAJA:

- dom nr 2, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 3, mur. pocz. XX w.
- dom nr 5, mur. pocz. XX w.
- dom nr 6, mur. pocz. XX w.
- stacja trafo, mur. ok. 1925 r.

#### AL. PIŁSUDSKIEGO:

- dom nr 1B, drewn, ok. 1930 r.
- dom nr 4, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 5, drewn. ok. 1925 r.
- dom nr 12, mur. pocz. XX w.
- dom nr 14, drewn. ok. 1900 r.
- dom nr 15, mur. pocz. XX w.
- dom nr 22, drewn. ok. 1920 r.
- dom nr 28, drewn. ok. 1910 r.
- dom nr 31, mur. ok. 1900 r.
- dom nr 54, drewn. ok. 1910 r.
- dom nr 56, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 75, drewn. ok. 1920 r.

#### UL. PŁOCKA:

- dom nr 19, mur. ok. m1925 r.

#### UL. PRZYRYNEK:

- dom nr 2, drewn. ok. 1900 r.
- dom nr 6, mur. ok. 1920 r.
- dom nr 8, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 12, drewn. ok. 1900 r.

#### UL. REYMONTA:

- budynek biurowo-usługowy nr 4, mur. ok. 1935 r.
- dom nr 5, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 7, mur. 1927 r.
- dom nr 8 (d. nr 16), mur., ok. 1930 r.
- dom nr 9 (d. nr 18), mur., ok. 1925 r.

#### UL. RYNKOWA:

- dom nr 1, mur. ok. 1910 r.
- dom nr 3, przychodnia lekarska PKP , mur. ok. 1925
- dom nr 14, mur. ok. 1910 r.
- dom nr 16, drewn. - mur. pocz. XX w.
- dom nr 20, mur. pocz. XX w.

#### UL. SIENKIEWICZA:

- dom nr 8, mur., lata 20-te XX w.
- dom nr 15, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 20, drewn. ok. 1920 r.
- dom nr 21, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 25, mur. ok. 1925 r.

- dom nr 27, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 34, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 36, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 38, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 50, mur. ok. 1930 r.
- Popówka (ob. Urząd Stanu Cywilnego), mur. k. XIX w., ok. 1960 r., cz. przebudowana;
- Stacja trafo, mur. ok. 1930 r.

#### UL. SŁOWACKIEGO:

- dom nr 1, mur. ok. 1940 r.
- dom nr 3, mur. ok. 1940 r.
- dom nr 5, mur. ok. 1940 r.
- dom nr 10, mur. ok. 1940 r.
- dom nr 12, mur. ok. 1940 r.
- dom nr 14, mur. ok. 1940 r.
- dom nr 16, mur. ok. 1940 r.
- dom nr 18, mur. ok. 1940 r.

#### UL. SMOLARNIA:

- dom nr 5, drewn. ok. 1920 r.
- dom nr 7, drewn. ok. 1920 r.
- UL. SPORTOWA:
- dom nr 19, mur. ok. 1930 r.

#### UL. STARY RYNEK:

- dom nr 2, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 3, mur. pocz. XX w.
- dom nr 7, mur. pocz. XX w.
- dom nr 9, mur., ok. 1910 r.
- dom nr 10, mur. ok. 1900 r.
- dom nr 11, mur. ok. 1900 r.
- budynek gospodarczy z przejściem bramnym, ul. Wąska 14 (na zapleczu gospodarczym domu ul. Stary Rynek 11), mur., pocz. XX w.
- dom nr 15 (narożnik ul. Spichrzowej), mur., 1905 – 1914 r.
- dom nr 15b (d. 15), mur., IV ćw. XIX w.
- dom nr 17 (d. biblioteka klasztorna), mur., po 1784 r.

#### UL. STUDZIENIEC:

- dom nr 9, mur., ok. 1925 r.
- dom nr 11, mur., ok. 1925 r.
- dom nr 13 mur., ok. 1930 r.
- dom nr 17A, drewn. 1 cw.XX w.
- dom nr 20, drewn. 1 cw.XX w.

- dom nr 25, mur., ok. 1925 r.
- dom nr 28 mur., ok. 1920 r.
- dom nr 29, drewn. 1 cw. XX w.
- dom nr 34, drewn. 1 cw. XX w.
- dom nr 35, drewn. 1 cw. XX w.
- dom nr 36, drewn. 1 cw. XX w.
- dom nr 39, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 44, drewn. 1 cw. XX w.
- dom nr 50, drewn. 1 cw. XX w.
- dom nr 52 mur., ok. 1930 r.
- dom nr 54, drewn. 1 cw. XX w.
- dom nr 56, drewn. ok. 1930 r.
- dom nr 58, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 106, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 116, drewn. 1 cw. XX w.
- dom nr 120, mur. ok. 1930 r.

#### UL. SZEWSKA:

- dom nr 2, mur. pocz. XX w.

#### UL. 3 MAJA:

- Dom murowany, obecnie budynek Muzeum Ziemi Zawkrzeńskiej, ul. 3 Maja 5, 1927 – 1929r.
- Kamienica Towarzystwa Śpiewaczego „Lutnia”, obecnie budynek Miejskiej Biblioteki Publicznej, ul. 3 Maja 5, 1898r.
- dom nr 18, mur. ok. 1910

#### UL. WARSZAWSKA:

- dom nr 23, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 30, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 34, mur. ok. 1900 r.
- dom nr 37, mur. 1931 r.
- dom nr 55, drewn. ok. 1920 r.
- dom nr 56, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 58, drewn. ok. 1910 r.
- dom nr 59, mur. ok. 1925 r.
- dom nr 69a, (d. nr 69 - d. browar ), mur. pocz. XX w.

#### UL. WASIŁOWSKIEGO:

- dom nr 7, mur. pocz. XX w.

#### UL. WIGURY:

- dom nr 5, mur. pocz. XX w.

- oficyna domu nr 5, mur. pocz. XX w.

#### UL. WÓJTOSTWO:

- zespół dwóch domów murowanych nr 6 i 8, tworzących architektoniczną całość, mur., ok. 1913 r.
- dom nr 9, mur. pocz. XX w.
- dom nr 9A, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 10, mur. pocz. XX w.
- dom nr 11, mur. pocz. XX w.
- dom nr 12, mur. 1920 r.
- dom nr 14, mur. ok. 1930 r.
- dom nr 18, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 23, mur. ok. 1920
- dom nr 24, drewn. pocz. XX w.
- dom nr 27, mur. ok. 1920 r.

#### UL. WYMYŚLIN:

- dom nr 4, drewn. lata 20-te XX w.
- dom nr 22, mur. pocz. XX w.

#### UL. WYSPIAŃSKIEGO:

- budynek Liceum Ogólnokształcącego im. St. Wyspiańskiego (d. Szkoły Handlowej), ul. Wyspiańskiego 1, mur., koniec XIX w., przebudowany ok. 1906r. i w latach 1933 – 1934

#### UL. ZABRODY:

- dom nr 7, drewn. ok. 1900
- dom nr 23, mur. pocz. XX w.
- dom nr 24, mur. pocz. XX w.
- dom nr 33, drewn. pocz. XX w.

#### UL. ZDUŃSKA:

- dom nr 9, mur. pocz. XX w.
- dom nr 15, mur. ok. 1930

#### UL. ŻWIRKI:

- oficyna domu nr 11, mur. pocz. XX w.
- dom nr 15, mur. ok. 1910
- dom nr 17, mur. ok. 1910
- oficyna domu nr 17, mur. pocz. XX w.
- dom nr 20, mur. ok. 1910
- dom nr 28, mur. (d. kasyno carskie), ok. 1900,
- dom nr 29, mur. pocz. XX w.
- dom nr 30, mur. ok. 1920

#### INNE:

- [budynek parowozowni wąskotorowej \(ob. lokomotywowni\), ul. Bracka \(GEZ\)](#)
- budynek wieży ciśnień wodociągowej, ul. Brukowa, mur., ok. 1910 r. (GEZ)
- Cmentarz ewangelicki i prawosławny z II poł. XIX w., znajdujący się przy ul. ks. Maksymiliana Marii Kolbe (GEZ)
- Cmentarz pocholeryczny, ul. Karcza, koniec XIX w. (GEZ)
- Cmentarz żydowski, ul. Krucza, XVIII w. (GEZ)
- Cmentarz parafialny, ul. Cmentarna, pocz. XX w. (GEZ)
- Mauzoleum przy drodze Mława – Szreńsk (tzw. „Kalkówka”) (GEZ)
- Kapliczka przydrożna, mur., 1774 r.
- Kapliczka przydrożna, granit/żelazo, 1894 r.
- Schron żelbetowy z 1939 r., położony na dz. nr ewid. 6/2 w Mławie, przy ul. Krajewo (GEZ)
- Schron żelbetowy z 1939r w rejonie dzielnicy przemysłowej (GEZ)
- 25 Stanowisk Archeologicznych (GEZ),
- miejsce upamiętniające wydarzenie historyczne bitwy pod Mławą w 1939 r;
- [system umocnień ziemnych mławskiej linii obrony z 1939 r., w rejonie ul. Działdowskiej.](#)

Większość obiektów zabytkowych znajduje się w złym lub średnim stanie technicznym i wymaga szybkiego remontu i konserwacji. Wojewódzki Konserwator Zabytków prowadzi rejestr obiektów zabytkowych, zaś Burmistrz Miasta Mława gminną ewidencję zabytków. Gminna ewidencja zabytków została ustanowiona 25 maja 2015 roku oraz zmieniona 18 listopada 2015r., 25 maja 2017 r. i 7 października 2017 r. [a także 17 kwietnia 2019 r.](#) W ostatnich latach przeprowadzono rewitalizację zabytkowego parku miejskiego przywracając jego świetność.

#### *Stanowiska archeologiczne na terenie miasta Mławy*

W granicach administracyjnych Mławy zlokalizowanych jest obecnie 25 stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską. Są to głównie tereny użytkowane w okresie XV – XVIII w., a także pozostałość po cmentarzyskach starożytnych i średniowiecznych. Na wzgórzu cmentarnym przy kościele Św. Wawrzyńca znajduje się stanowisko wczesno-średniowiecznego grodu Kozielska z X - XI w.

#### *Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta Mławy*

Lp.	Oznaczenie stanowiska	Nr ewid. działki / lokalizacja	Autorzy opracowania
1.	2 / 37-60	12-450, od 12-452 do 12-458, 12-463	A. Grzymkowski 1984 M. Czarnecki 1990
2.	3 / 37-60	12-189	A. Grzymkowski 1984 M. Czarnecki 1990
3.	4 / 37-60	12-267	A. Grzymkowski 1984 M. Czarnecki 1990

4.	13 / 37-60	12-381 12-383	Mazurowski 1982 M. Czarnecki 1992
5.	15 / 38-60	Rejon skrzyżowania linii kolejowej z drogą Mława - Biezuń	wg. literatury M. Czarnecki 1992
6.	16 / 38-60	10-684	A. Grzymkowski 1980 M. Piotrowski 1980 M. Czarnecki 1992
7.	17 / 38-60	10-4159/3	A. Grzymkowski 1984 M. Czarnecki 1992
8.	18 / 38-60	10-697 Stary Rynek – rejon Ratusza oraz płd. pierzeja St. Rynku	A. Grzymkowski M. Czarnecki 1992
9.	19 / 38-60	10-4273	A. Grzymkowski 1983 M. Piotrowski 1983 M. Czarnecki 1992
10.	20 / 38-60	10-4207/13	A. Grzymkowski M. Czarnecki
11.	21 / 38-60	10-855	A. Grzymkowski 1984 M. Czarnecki 1992
12.	22 / 38-60	11-935/8, 11-934/4, 11-933/2, 11-931/5	A. Grzymkowski 1984 M. Czarnecki 1992
13.	23 / 38-60	11-1143, 11-1144, 11-1145	A. Grzymkowski 1982 M. Czarnecki 1992
14.	24 / 38-60	11-1140, 11-1141	A. Grzymkowski 1981 M. Czarnecki 1992
15.	25 / 38-60	11-1140, 11-1141, 11-1142	A. Grzymkowski 1981 M. Czarnecki 1992
16.	26 / 38-60	od 11-1113 do 11-1118	A. Grzymkowski 1982 M. Czarnecki 1992
17.	27 / 38-60	11-1129, 11-1130	A. Grzymkowski 1981 M. Czarnecki 1992 ze zm.
18.	28 / 38-60	11-1131, 11-1152, 11-1153, 11-1154, 11-1155, 11- 1156/1, 11-1156/2	A. Grzymkowski 1982 M. Czarnecki 1992 ze zm.
19.	29 / 38-60	11-1103, 11-1104/1, 11- 1104/2	A. Grzymkowski 1981 M. Czarnecki 1992
20.	30 / 38-60	10-2156/2	A. Grzymkowski 1984 M. Czarnecki 1992
21.	31 / 38-60	10-2237, 10-2239	A. Grzymkowski 1984 M. Czarnecki 1992
22.	38-60/33	11-614	---
23.	38-60/45	1391	---
24.	38-60/46	1106	---
25.	38-60/48	1146	---



---

## **2. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

---

Na terenie miasta Mława nie występują obiekty uznawane za dobra kultury współczesnej.

## **VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH**

---

Dla województwa mazowieckiego nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy oraz nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych.

## **VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU SFERY SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ**

---

### **1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (USŁUGI DLA LUDNOŚCI)**

---

Obszar miasta skupia funkcje usługowe o zasięgu ponadlokalnym i lokalnym związanym bezpośrednio z obsługą ludności miasta.

Do funkcji ponadlokalnych zalicza się:

- ochronę zdrowia i opiekę społeczną (szpital, domy opieki),
- szkolnictwo wyższe, średnie i zawodowe,
- rekreację i turystykę,
- administrację powiatową,
- sądownictwo.

Funkcje lokalne związane są bezpośrednio z obsługą ludności miasta i mają największy wpływ na jakość życia mieszkańców.

Są to przede wszystkim urządzenia usługowe z zakresu:

- oświaty i wychowania (szkoły, przedszkola, świetlice),
- ochrony zdrowia i opieki społecznej (szpital, przychodnie zdrowia, domy opieki, apteki),
- kultury (dom kultury, biblioteki, kino, obiekty kultu religijnego),
- sportu i rekreacji (boiska, stadiony, hale sportowe, pływalnia).

Na terenach Piekielka i Krajewa praktycznie nie ma obiektów infrastruktury społecznej. Ludność tych terenów korzysta z usług zlokalizowanych w centralnej części Mławy.

### 1.1. OŚWIATA I WYCHOWANIE

---

Na terenie miasta funkcjonują szkoły podstawowe (6 szkół, w tym 3 w zespołach placówek oświatowych), 5 liceów ogólnokształcących oraz 4 zespoły szkół średnich prowadzone przez Powiat Mławski, 1 niepubliczne liceum dla dorosłych oraz policealne szkoły zawodowe, szkoła wyższa oraz ośrodek szkolno wychowawczy.

Przeciętnie w szkołach podstawowych na jednego nauczyciela przypada 12 uczniów. Na jeden oddział szkolny przypada 20 uczniów przy pożądanym standardzie 25 uczniów na jedno pomieszczenie do nauki.

W szkolnictwie średnim przeciętnie na jednego nauczyciela przypada 16 uczniów, a na jeden oddział 26 uczniów.

Struktura szkolnictwa średniego zbliżona jest do średniej krajowej.

Na terenie miasta istnieje 8 przedszkoli, w tym 4 przedszkola samorządowe. Funkcjonują także 2 żłobki.

### 1.2. OCHRONA ZDROWIA I OPIEKA SPOŁECZNA.

---

W Mławie funkcjonują przychodnie zdrowia, szpital oraz apteki.

W wyniku analizy dokonanej w Strategii Rozwoju Mławy można stwierdzić, że baza medyczna systematycznie modernizowana jest wystarczająca.

W Mławie istnieje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, który prowadzi działania mające na celu zabezpieczenie bytu socjalnego osobom najbardziej potrzebującym.

### 1.3. KULTURA, SPORT I REKREACJA

---

Główną rolę w szerzeniu kultury w mieście pełni Miejski Dom Kultury, który dysponuje salą kinową (kino "Kosmos"), salą prób, pokojem muzycznym, biblioteką oraz pracowniami: fotograficzną, plastyczno-ceramiczną.

Przy Domu Kultury działają zespoły muzyczne i teatralne.

W mieście znajduje się Państwowa Szkoła Muzyczna I i II stopnia z salą koncertową na 250 miejsc.

Czynne jest Muzeum Ziemi Zawkrzeńskiej.

Ponadto na terenie miasta działają towarzystwa i stowarzyszenia, prowadzące działalność edukacyjną, kulturalną, popularyzatorską i badawczą oraz 1 biblioteka publiczna z 2 filiami i biblioteka pedagogiczna.

W Mławie znajduje się pięć kościołów rzymsko- katolickich, w tym dwa zabytkowe: pw. Św. Trójcy i Św. Wawrzyńca.

W północnej części miasta, przy ul. Kopernika znajduje się Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji. Obiekt składa się z krytej pływalni, stadionu sportowego z dwoma boiskami treningowymi, dwóch kortów tenisowych, bieżni lekkoatletycznej, boisk do koszykówki i piłki ręcznej oraz klubu fitness i siłowni. Trybuny stadionu mieszczą pięć tysięcy widzów.

Na terenie Ośrodka znajduje się hotel „Mława” na 100 miejsc noclegowych z restauracją na 60 miejsc konsumpcyjnych-

Przy ul. Piłsudskiego znajduje się Mławska Hala Sportowa o powierzchni użytkowej netto 1 033,20 m<sup>2</sup>.

#### 1.4. CMENTARZE

---

Na terenie miasta Mławy znajdują się trzy czynne cmentarze: cmentarz komunalny oraz dwa cmentarze parafialne.

- Cmentarz komunalny położony jest przy ul. M. M. Kolbego. Zajmuje obszar ok. 4,8 ha z możliwością poszerzenia terenu etapami, w miarę potrzeb do powierzchni 7,6 ha. Teren cmentarza jest zagospodarowany, posiada trwałe ogrodzenie, drogi wewnętrzne i parking. Stopień wykorzystania cmentarza wynosi ok. 95 %.
- Cmentarz parafialny przy ul. 18 stycznia i ul. Nowowiejskiej zajmujący powierzchnię 2,3 ha to najstarszy cmentarz katolicki.
- Cmentarz parafialny przy ul. Cmentarnej zajmuje powierzchnię 1,5 ha.

Pozostałe cmentarze to obecnie już nieczynne dwa cmentarze żydowskie przy ul. Warszawskiej o powierzchni 2,0 ha oraz przy ul. Kruczej o powierzchni 0,4 ha, cmentarze ewangelicki i prawosławny przy ul. M. M. Kolbego oraz cmentarz „choleryczny” przy ul. Dobrej.

#### 1.5. POMOC SPOŁECZNA

---

Zadania pomocy społecznej w gminie wykonują jednostki organizacyjne – ośrodki pomocy społecznej. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej realizuje zadania zlecone gminie oraz zadania własne gminy, zgodnie z obowiązującą ustawą o pomocy społecznej oraz ustaleniami przekazanymi przez Wojewodę i Radę Miasta.

Pomoc społeczna udzielana jest w formie świadczeń niepieniężnych i w formie świadczeń pieniężnych dostosowanych do indywidualnych potrzeb i sytuacji osób wymagających pomocy, ważny element stanowią tu także dodatki mieszkaniowe. Można przyjąć, iż pomoc socjalna dla osób najbardziej potrzebujących rośnie szybciej niż wskaźniki inflacyjne.

Ogólna tendencja wydatków związanych z pomocą społeczną była jednoznacznie wzrostowa do lat 2010-2011 po czym zaczęła maleć. Dotyczy to także obciążenia w skali budżetu. Natomiast liczba rodzajów przyznanych świadczeń z opieki społecznej uległa zmniejszeniu z dniem 1 maja 2004 roku z powodu wejścia w życie nowej ustawy o pomocy społecznej i ustawy o świadczeniach rodzinnych.

Ponadto od dnia 1 maja 2004 roku Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Mławie jest realizatorem ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych. W myśl tej ustawy przyznawane są:

- zasiłki rodzinne wraz z przysługującymi do nich dodatkami z tytułu: urodzenia dziecka, opieki nad dzieckiem w okresie korzystania z urlopu wychowawczego, samotnego wychowywania dziecka i utraty prawa do zasiłku dla bezrobotnych na skutek upływu ustawowego okresu jego pobierania, samotnego wychowywania dziecka, kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego, rozpoczęcia roku szkolnego, podjęcia przez dziecko nauki poza miejscem zamieszkania;
- świadczenia opiekuńcze: zasiłek pielęgnacyjny, specjalny zasiłek opiekuńczy oraz świadczenie pielęgnacyjne;
- opłacane są składki na ubezpieczenie społeczne za osoby uprawnione do świadczeń pielęgnacyjnych;
- opłacane są składki na ubezpieczenie zdrowotne za osoby uprawnione do świadczeń pielęgnacyjnych i dodatku z tytułu samotnego wychowywania dziecka i utraty prawa do zasiłku dla bezrobotnych na skutek upływu ustawowego okresu jego pobierania, jeżeli nie podlegają ubezpieczeniu z innego tytułu.

Do zadań Miasta w zakresie udzielania pomocy dzieciom z rodzin z problemami alkoholowymi należy tworzenie i finansowanie bieżącej działalności świetlic opiekuńczo – wychowawczych w ramach Miejskiego Programu Rozwiązywania Problemów Alkoholowych funkcjonujących przy następujących miejscach:

- Szkoła Podstawowa nr 4 im. im. Haliny Rudnickiej w Zespole Placówek Oświatowych nr 2,
- Szkoła Podstawowa Nr 6 z Oddziałami Integracyjnymi im. Kornela Makuszyńskiego,
- Szkoła Podstawowa nr 7 im. Zuzanny Morawskiej w Zespole Placówek Oświatowych nr 3,
- Świetlica „promyk” działająca przy Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZAWKRZE” w bloku przy ul. Sienkiewicza.

Od 1 stycznia 2004 roku zadaniem własnym gminy jest wypłata dodatków mieszkaniowych, także zaliczanych do pomocy społecznej.

Dodatek mieszkaniowy przysługuje: najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych, osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych, innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem, osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo socjalny.

Tabela przedstawia wybrane parametry dotyczące dodatków mieszkaniowych określonych w latach 2002 – 2017. Wynika z niej iż jeszcze w 2005r. ponad 1,7 mln złotych corocznie było przekazywanych mieszkańcom miasta na wypłatę dodatków mieszkaniowych,

przy czym kwota ta maleje i obecnie nie przekracza 980 tys. rocznie. Największą grupą osób pobierających zasiłek są lokatorzy spółdzielni mieszkaniowych (58,4 % w 2004 roku, 36,31% w roku 2016), przy czym udział zasiłków dla tych lokatorów maleje na rzecz wzrostu wydatków dla lokatorów lokali gminnych (36,05 % w roku 2016).

#### *Dotatki mieszkaniowe w latach 2002 - 2017*

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Kwota wydatków</b>	1704688	1413285	1278327	1089223	1009850	898988	902341	927705	939493	975870	909341	949235	977 806	903915	908758
<b>Liczba osób korzystających</b>	971	808	---	---	---	694	662	661	615	597	582	543	507	497	466

*dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych*

Sukcesywny spadek dodatków mieszkaniowych wynika ze wzrostu dochodów mieszkańców i pozytywnie wpływa na budżet gminy. Lekki wzrost sum w latach 2015-2017 wynika ze wzrostu liczby mieszkań i powierzchni użytkowej mieszkań w mieście oraz ze wzrostu kosztów opłat „mieszkaniowych”.

## **2. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA**

Poziom i zakres usług uwarunkowany jest położeniem gminy poza zasięgiem dużych aglomeracji, ale w sąsiedztwie 1,5-krotnie większego Ciechanowa.

W mieście powiatowym jakim jest Mława usytuowane są podstawowe urzędy i instytucje obsługujące mieszkańców gminy i powiatu m.in.: Starostwo Powiatowe, Urząd Miasta, Sąd Rejonowy, Komenda Powiatowa Policji, filie i oddziały banków, liczne sklepy i niewielkie centra handlowe a także duże zakłady produkcyjne.

Na terenie gminy Mławy nie ma zlokalizowanych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w trakcie realizacji jest taki obiekt w rejonie stacji Mława Miasto, przy Al. Św. Wojciecha.

W północno-zachodniej części miasta funkcjonuje homogeniczna Północna Dzielnica Przemysłowa, na terenie której zlokalizowane są duże zakłady produkcyjno-przemysłowe z branży elektronicznej (LG i kooperanci), spożywczej (WIPASZ - ubojnia drobiu) oraz innych. Znaczna część działek jest tu już zabudowana. Drugim terenem koncentracji zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz baz technicznych jest rejon ulic Grota-Roweckiego i Granicznej, położony w części centralnej miasta, podlegający przekształceniom w kierunku usług i zabudowy mieszkaniowej.

#### *Przyrost liczby podmiotów gospodarczych w Mławie w latach 1995-2019,*

	<b>podmioty gospodarki narodowej ogółem</b>	<b>Podmioty noworejestrowane ogółem</b>	<b>Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą</b>
<b>1995</b>	1811	---	---
<b>1996</b>	2087	---	---
<b>1997</b>	2251	---	---
<b>1998</b>	2394	---	---

<b>1999</b>	2489	---	---
<b>2000</b>	2576	---	---
<b>2001</b>	2777	---	2329
<b>2002</b>	2759	---	2317
<b>2003</b>	2834	---	2385
<b>2004</b>	2792	---	2281
<b>2005</b>	2841	---	2310
<b>2006</b>	2866	---	2326
<b>2007</b>	2896	---	2334
<b>2008</b>	2959	---	2406
<b>2009</b>	2925	302	2354
<b>2010</b>	3053	367	2455
<b>2011</b>	2895	264	2289
<b>2012</b>	2902	310	2250
<b>2013</b>	2957	330	2288
<b>2014</b>	2996	282	2314
<b>2015</b>	3066	303	2350
<b>2016</b>	3081	236	2338
<b>2017</b>	3143	270	2357
<b>2018</b>	3191	295	2425
<b>2019</b>	3315	313	2529

Źródło: Na podstawie danych GUS- Bank Danych Lokalnych

### Rynek pracy i bezrobocie

Według danych Powiatowego Urzędu Pracy na koniec grudnia 2004 roku w mieście było ich 3 514 osób w tym 1 999 kobiet. Wskaźnik bezrobocia (stopa bezrobocia) wyliczony jako stosunek liczby bezrobotnych do osób czynnych zawodowo, wynosił dla powiatu mławskiego (rejonu działania Powiatowego Urzędu Pracy) 28,8 %. Druga dekada XXI wieku przyniosła istotny spadek bezrobocia i wzrost liczby osób pracujących w Mławie. Liczba osób bezrobotnych w 2019 roku spadła do 794 - 60% z nich to kobiety, 40% to mężczyźni. Do analiz jako wyjściowe przyjęto dane od 2004 roku, ponieważ to w styczniu 2004 roku Mława powiększyła swoje granice, przyłączając wsie Krajewo i Piekielko.

Uwzględniając podział według płci należy stwierdzić, iż od 2000 roku liczba osób bezrobotnych w Mławie sukcesywnie spadała. Chwilowe pogorszenie sytuacji nastąpiło w latach 2009-2013. Stan ten związany był z sytuacją gospodarczą Polski i ogólnym stanem gospodarki światowej.

Dodatkowym istotnym bodźcem dla spadku ilości bezrobotnych w Mławie był szybki rozwój zespołu dzielnicy produkcyjnej w północnej części miasta (zakłady LG i ich kooperanci) oraz po wstąpieniu Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej w 2005 roku.

<b>2000</b>	ośnyc ogółem (osoby)	3436	% bezrob ośnyc	44,4	kobiety w % bezrob ośnyc	55,6	długotr wale bezrob ośni	-	i w wieku produk cyjnym	-
<b>2001</b>		3992		47,7		52,3		-		-
<b>2002</b>		4093		48		52		-		-

2003	4175	48,8	51,2	-	22,6
2004	3514	43	57	-	18,6
2005	2596	46,3	53,7	-	13,5
2006	1920	43,8	56,2	-	10
2007	1636	43,3	56,7	-	8,5
2008	1540	48,7	51,3	-	8
2009	1995	50,5	49,5	-	10,3
2010	1934	51,9	48,1	-	9,6
2011	1733	51,1	48,9	825	8,6
2012	2016	51,1	48,9	959	10
2013	2081	49,8	50,2	1034	10,5
2014	1654	51,3	48,7	933	8,3
2015	1583	49,3	50,7	813	8,1
2016	1166	46,9	53,01	632	6
2017	914	43,1	56,9	449	4,7
2018	788	41,4	58,6	339	4,1
2019	794	40	60	316	-

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Liczba bezrobotnych spadała do 2008/2009 roku, kiedy to kryzys ogólnoswiatowy spowodował kolejny wzrost bezrobocia. Zakończenie tego etapu i kolejny rozwój gospodarczy przyniosły znaczący spadek bezrobocia do poziomu 4,1 % na koniec 2018 roku (*dane GUS-Bank Danych Lokalnych*). Obecnie kryzys epidemiologiczny pociąga za sobą kolejny kryzys gospodarczy, jednakże jego skala i długotrwałość są niemożliwe do oszacowania. Należy przyjąć, w dłuższej perspektywie (30 lat) tendencja spadku bezrobocia będzie kontynuowana, z prawdopodobnym wzrostem bezrobocia w latach 2020-21.

## **IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA**

### **1. STAN CZYSTOŚCI POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO I ZAGROŻENIE HAŁASEM**

Podstawowymi źródłami emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych na obszarze miasta są ciągi komunikacyjne oraz emitory lokalne.

Do najbardziej uciążliwych ciągów komunikacyjnych należy zaliczyć oczywiście drogę krajową Nr 7. Omija jednak ona miasto od strony wschodniej, czyli zawietrznej, tak, więc w jej uciążliwym zasięgu położone są tylko nieliczne budynki mieszkalne.

W strefie jej potencjalnego uciążliwego oddziaływania należy wykluczyć uprawę roślin sadowniczych i ogrodniczych.

Należy dodać, że główne ulice Mławy (ul. Żwirki, Al. Piłsudskiego, ul. Płocka, ul. Warszawska itd.), charakteryzują się także wysokim natężeniem ruchu samochodowego

w tym samochodów ciężkich i stanowią istotne źródło zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

Wydaje się, że jedynym możliwym działaniem prowadzącym do poprawy stanu higieny atmosfery w rejonie głównych ulic miasta jest eliminacja ruchu tranzytowego przez jego teren, szczególnie ograniczenie ruchu samochodów ciężkich. Wprowadzenie wzdłuż dróg położonych wewnątrz miasta zieleni izolacyjnej nie przyniesie pożądanych efektów. Wynika to przede wszystkim z układu przestrzennego zabudowy, która jest skoncentrowana wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w niewielkiej od nich odległości, czyli jest brak możliwości utworzenia z zieleni izolacyjnej ekranów oddzielających drogi od zabudowy.

Jeśli chodzi o punktowe emitory zanieczyszczeń powietrza to na terenie miasta można wyróżnić:

- energetyka cieplna (ciepłownie miejskie),
- kotłownie szkół, szpitali i innych obiektów użyteczności publicznej;
- kotłownie i przemysłowe emisje technologiczne,
- rozproszone indywidualne źródła ciepła,

Na terenie powiatu mławskiego w obrębie, którego położone jest miasto Mława, na koniec 2015 roku zakłady przemysłowe wyemitowały łącznie 12 267 ton zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, z czego 99,9%, to zanieczyszczenia gazowe. Największe punktowe zanieczyszczenie emituje ciepłownia miejska oraz lokalne kotłownie i dzielnica przemysłowa. Jednakże do obniżenia jakości powietrza najbardziej przyczyniają się stare piece i kominki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Badania stanu jakości powietrza w Mławie wykazały przekroczenie dopuszczalnych norm poziomu pyłu zawieszonego PM10.

Program Ochrony Środowiska dla Miasta Mława do roku 2022 oraz Plan Gospodarki Niskoemisyjnej (uchwała Nr VII/74/2015 Rady Miasta Mława z dnia 26 maja 2015r.) wskazują kierunki działań niezbędnych do poprawy jakości powietrza w mieście.

Polityka niskoemisyjna w mieście ukierunkowana jest przede wszystkim na:

- osiągnięciu jak najwyższego poziomu termomodernizacji sektora mieszkalnego oraz obiektów użyteczności publicznej;
- osiągnięciu jak najwyższego poziomu wykorzystania technicznego potencjału energii odnawialnej w mieście;
- zapewnieniu jak najwyższego udziału dostaw ciepła sieciowego do jak największej liczby odbiorców, przy maksymalnym ograniczeniu indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach kopalnych, także poprzez odpowiednie zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- zapewnieniu dostaw ciepła i energii elektrycznej mieszkańcom;
- ograniczeniu wpływu działań Urzędu Miasta na emisje gazów cieplarnianych, poprzez wymianę sprzętu biurowego, elektrycznego, oświetlenia, modernizację środków transportu;
- podejmowaniu na szeroką skalę działań edukacyjnych i promocyjnych wśród mieszkańców, przedsiębiorców i jednostek publicznych;
- uwzględnieniu celów PGN w lokalnych dokumentach strategicznych i planistycznych;
- rozbudowa istniejącej sieci ciepłowniczej i gazowej.



Na terenie miasta głównym źródłem hałasu są ciągi komunikacyjne. Jednorazowo przeprowadzone pomiary, przy trasie Nr 7 przy skrzyżowaniu z ul. Dzierżgowską, wykazały że równoważny poziom dźwięku dla przedziału czasu odniesienia  $L_{AeqT} = 69,2$  dB w porze dziennej. Dopuszczalny poziom hałasu wynosi: 60 dB w ciągu dnia i 50 dB w porze nocnej. Jak wspomniano wyżej droga Nr 7 przebiega w pewnej odległości od terenów zwartej zabudowy, więc jej uciążliwość dla mieszkańców miasta jest w mniejszym stopniu istotna niż uciążliwość ciągów komunikacyjnych przebiegających przez centralne części Mławy. W rejonie tych ciągów nie był prowadzony monitoring, jednak biorąc pod uwagę natężenie ruchu samochodowego w tym pojazdów ciężkich, należy przypuszczać, że są to obiekty o dużym stopniu uciążliwości.

Ograniczenie emisji hałasu może nastąpić poprzez eliminację ruchu tranzytowego pojazdów ciężkich oraz modernizację stanu nawierzchni drogi. W przypadku podjęcia działań modernizacyjnych należy zwrócić szczególną uwagę na dobór nawierzchni, właściwej dla rzeczywistej prędkości pojazdów.

O ile po modernizacji linii kolejowej E-65 (relacji Warszawa-Gdynia) pociągi pasażerskie w zasadzie nie są już istotnym źródłem hałasu, o tyle transport towarów nadal generuje przekroczenia norm hałasowych, głównie w porze nocnej. Zasięg ponadnormatywnych wartości obejmuje tereny przylegające do linii kolejowej w pasie do około 100 m.

Hałas przemysłowy na omawianym terenie stanowi zagrożenie o charakterze lokalnym, występujące głównie na terenach sąsiadujących z zakładami produkcyjnymi i usługowymi. Jest on uciążliwy głównie dla budynków zlokalizowanych w pobliżu takich obiektów. Poziom hałasu przemysłowego jest kształtowany indywidualnie dla każdego obiektu i zależy od parku maszynowego, zastosowanej izolacji hal produkcyjnych, a także prowadzonych procesów technologicznych oraz funkcji urbanistycznej sąsiadujących z nim terenów. Z terenów magazynowo-składowych emitowany jest hałas związany z przeładunkiem czy rozładunkiem towarów, pracą wózków widłowych. Są to emisje okresowe (dotyczą tylko pory dziennej) i prawdopodobnie nie następuje przekroczenie dopuszczalnych norm. Niemniej jednak obiekty te okresowo mogą wywoływać uciążliwości dla ludzi.

## **2. PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE**

---

Na terenie Mławy w ostatnich latach nie przeprowadzono badań poziomów pól elektromagnetycznych. W granicach administracyjnych gminy znajdują się przesyłowe linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (110 i 220 kV) oraz sieć dystrybucyjna oparta liniach średniego i niskiego napięcia. Sposób zagospodarowania terenów pod liniami elektroenergetycznymi i w ich pobliżu musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych tj.:

- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów,
- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku.

### **3. ZAGROŻENIE POWODZIOWE**

---

W granicach miasta Mława, nie wskazano występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani innych obszarów narażonych na niebezpieczeństwo występowania powodzi.

### **4. ZAGROŻENIA OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH**

---

Na obszarze miasta Mława nie występują duże różnice w wysokościach terenu ani strome spadki, dlatego też na obszarze miasta nie występują obszary zagrożone zjawiskiem osuwania się mas ziemnych.

### **5. ZAKŁADY STWARZAJĄCE RYZYKO POWAŻNEJ AWARII**

---

Na obszarze miasta Mława nie są zlokalizowane żadne zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. W gminach ościennych znajduje się 11 zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - fermy drobiu- w tym 3 w gminie Strzegowo, 6 w gminie Radzanów, 1 w gminie Szreńsk, 1 w gminie Wiśniewo oraz 1 w gminie Wieczfnia Kościelna.

### **6. TRANSPORT TRANZYTOWY**

---

Najistotniejszym problemem sieci transportowej Mławy jest prowadzenie intensywnego towarowego ruchu kołowego (w tym tranzytowego) na drodze wojewódzkiej nr 544 przez tereny zurbanizowane. Droga jest źródłem zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań. Także część innych głównych ulic Mławy (ul. Żwirki, ul. Piłsudskiego, ul. Płocka, ul. Warszawska itd.), charakteryzuje się także wysokim natężeniem ruchu samochodowego w tym samochodów ciężkich i stanowią istotne źródło zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

Największy ruch odbywa się na drodze krajowej nr 7, która położona jest na wschodnich obrzeżach miasta i nie stanowi bezpośredniej uciążliwości dla przeważającej części miasta - droga ta ma zaplanowaną w najbliższej przyszłości realizację w nowym śladzie nowej obwodnicy.

Transport kolejowy prowadzony linia kolejowa nr E 65 to także transport tranzytowy, zarówno pasażerów (pociągi klasy EIP) jak i towarowy, odbywający się pominięciem stacji mławskich. Większość dalekobieżnych pociągów relacji Warszawa-Gdynia nie zatrzymuje się Mławie. Plany związane z wyznaczeniem "szprych" do planowanego Centralnego Portu komunikacyjnego zakładają zmianę głównej relacji prowadzonej obecna linia na relacje CPK-Warszawa-Ciechanów-Mława-Działdowo-Olsztyn, przekładając relację Warszawa-Trójmiasto na częściowo nowotyczną linię Warszawa-CPK-Płock-Włocławek-Grudziądz-Tczew-Gdynia.

## **X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

---

### **1. WNIOSKI ZŁOŻONE DO ZMIANY STUDIUM**

---

Po zawiadomieniu o podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzania Studium odpowiedział szereg instytucji:

- Mazowiecki Konserwator Zabytków,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej
- Wojewódzki Sztab Wojskowy,
- Okręgowy Urząd Górniczy,
- Zarząd Województwa Mazowieckiego,
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne,
- Operator Gazociągów Przesyłowych „GAZ-SYSTEM”,
- Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.,
- PKP S.A. Oddział w Gdańsku,
- PKP S.A. Al. Jerozolimskie 142A.

Treść wniosków instytucji odnosi się do przepisów odrębnych z zakresu ich kompetencji. Jedynie PKP SA złożyło wniosek o konkretne przeznaczenia należących do nich działek.

Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzania Studium wpłynęło 7 wniosków od osób prywatnych. Wnioski, niemalże jednobrzmiące, dotyczą wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w "trójkącie ulic Łąkowej, Padlewskiego i drogi krajowej nr 7.

### **2. ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE**

---

#### **2.1. DEMOGRAFIA (ANALIZY SPOŁECZNE)**

---

##### *Struktura demograficzna*

Na przestrzeni ostatnich lat, stan ludności w mieście był ustabilizowany i liczba ludności utrzymuje się niemal na tym samym poziomie. W tabeli 1 przedstawiono dane dotyczące powierzchni miasta oraz liczby ludności (stan na grudzień 2019 r.)

Tabela Nr 1. Powierzchnia i liczba ludności Mławy

Powierzchnia	Liczba ludności		
	kobiety	mężczyźni	OGÓLEM
34,88 km <sup>2</sup>	<b>16 372</b>	<b>14 874</b>	<b>31 246</b>

*dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych*

Gęstość zaludnienia wynosi obecnie 895 osób na 1 km<sup>2</sup>. Jeszcze w grudniu 2003 roku wynosiła 1 271 osoby na 1 km<sup>2</sup>. Spadek liczby osób na 1 km<sup>2</sup> powierzchni miasta spowodowany jest przyłączeniem od 1 stycznia 2004 roku do granic administracyjnych Mławy dwóch wsi – Piekielka i Krajewa, w wyniku czego powierzchnia miasta zwiększyła się o 1 051ha (w większości lasów).

Tabele nr 2, 3 i 4 przedstawiają dynamikę zmian ludności Mławy w latach 2004 – 2018 oraz prognozę demograficzną do 2025 roku oraz do 2040 i 2050 roku.

Tabela Nr 2. Struktura ludności Mławy w latach 2004 - 2019

Rok	Ogółem	Ogółem		Wiek						
				Przedprodukcyjny			Produkcyjny		Poprodukcyjny	
		Mężczyźni	Kobiety	0-4	5-14	15-19	mężczyźni 20-64	kobiety 20-64	mężczyźni >65	kobiety >65
2004	29 623	14 162	15 461	1 485	3 733	2 672	8 799	9 534	1 276	2 157
2005	29 761	14 204	15 557	1 451	3 567	2 583	8 981	9 697	1 266	2 206
2006	29 648	14 098	15 550	1 452	3 443	2 396	9 083	9 782	1 261	2 226
2007	29 465	13 965	15 500	1 451	3 299	2 271	9 125	9 839	1 263	2 219
2008	29 480	13 907	15 573	1 491	3 185	2 199	9 132	9 984	1 280	2 226
2009	29 558	13 952	15 606	1 524	3 089	2 083	9 254	10 109	1 326	2 219
2010	30 843	14 739	16 104	1 664	3 065	2 001	9 964	10 530	1 404	2 293
2011	30 930	14 757	16 173	1 703	3 035	2 008	9 917	10 484	1 480	2 379
2012	30 969	14 755	16 214	1 693	3 040	1 871	9 920	10 470	1 553	2 495
2013	30 880	14 708	16 172	1 640	3 051	1 769	9 870	10 403	1 650	2 594
2014	30 968	14 777	16 191	1 624	3 041	1 713	9 880	10 379	1 718	2 681
2015	31 030	14 777	16 253	1 576	3 064	1 681	9 861	10 334	1 790	2 796
2016	31 149	14 819	16 330	1 545	3 142	1 587	9 871	10 275	1 854	2 939
2017	31 243	14 864	16 379	1 602	3 191	1 582	9 809	10 187	1 923	3 018
2018	31 234	14 852	16 382	1 609	3 198	1 542	9 752	10 081	1 174	3 129
2019	31 246	14 874	16 372	1 595	3 267	1 484	---	---	---	---

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

W Mławie od 2004 roku (tj. w obecnych granicach miasta) liczba mieszkańców powoli acz sukcesywnie przyrasta. Wzrost ten wynika zarówno z przyrostu naturalnego jak i z dodatnich migracji do miasta.

Tabela Nr 3. Migracje ludności Mławy w latach 2004 - 2019

	zameldowania w ruchu wewnętrznym	zameldowania z zagranicą	wymeldowania w ruchu wewnętrznym	wymeldowania za granicę	saldo migracji wewnątrznych	saldo migracji zagranicznych	zameldowania ogółem	wymeldowania ogółem	saldo migracji ogółem
2004	298	0	404	1	-106	-1	298	405	-107
2005	312	0	303	2	9	-2	312	305	7
2006	273	2	419	2	-146	0	275	421	-146
2007	298	4	373	6	-75	-2	302	379	-77
2008	306	1	278	6	28	-5	307	284	23

<b>2009</b>	283	4	294	0	-11	4	287	294	<b>-7</b>
<b>2010</b>	345	7	334	0	11	7	352	334	<b>18</b>
<b>2011</b>	346	6	336	0	10	6	352	336	<b>16</b>
<b>2012</b>	311	5	323	7	-12	-2	316	330	<b>-14</b>
<b>2013</b>	322	2	391	1	-69	1	324	392	<b>-68</b>
<b>2014</b>	332	4	331	0	1	4	336	331	<b>5</b>
<b>2015</b>	340	0	299	0	41	0	0	0	<b>0</b>
<b>2016</b>	332	7	257	0	75	7	339	257	<b>82</b>
<b>2017</b>	367	5	304	0	63	5	372	304	<b>68</b>
<b>2018</b>	372	7	361	0	11	7	379	361	<b>18</b>
<b>2019</b>	364	5	352	0	12	5	364	352	<b>12</b>

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Ostatnie 5 lat wykazało dodatnie saldo migracji do Mławy. Wiąże się ono zarówno z dużą ilością miejsc pracy w mieście jak i, w konsekwencji, z licznymi inwestycjami mieszkaniowymi, głównie w segmencie osiedli wielorodzinnych.

#### Prognoza demograficzna

Tabela Nr 4. Prognoza demograficzna dla Mławy na rok 2025 oraz 2040 i 2050

<b>Rok</b>	<b>Ludność w dniu 1.01</b>	<b>Urodzenia żywe</b>	<b>Zgony</b>	<b>Przyrost naturalny</b>	<b>Saldo migracje</b>	<b>Przyrost rzeczywisty</b>	<b>Ludność w dniu 31.12</b>
<b>2004</b>	---	306	287	19	-107		29 623
<b>2005</b>	---	-	256	2	7		29 761
<b>2006</b>	---	327	295	32	-146		29 648
<b>2007</b>	---	300	300	0	-77	310	29 465
<b>2008</b>	---	320	294	26	23		29 480
<b>2009</b>	---	320	292	28	-7		29 558
<b>2010</b>	---	348	272	76	18	345	30 843
<b>2011</b>	---	366	295	71	16		30 930
<b>2012</b>	---	294	249	45	-14	310	30 969
<b>2013</b>	---	297	329	-32	-68		30 880
<b>2014</b>	---	314	307	7	5		30 968
<b>2015</b>	---	303	307	-4	0	265	31 030
<b>2016</b>	---	325	260	65	82	---	31 149
<b>2017</b>	---	334	356	-22	68	---	31 243
<b>2018</b>	---	312	330	-18	18		31 234
<b>2025</b>	32 404	-	-	-	165	-	-
<b>2040</b>	35 653	-	-	-	190	-	-
<b>2050</b>	38 004	-	-	-	200	-	-

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych oraz wyliczenie własne

Jak wynika z powyższej tabeli Mława w ciągu najbliższych 30 lat (od 2019 roku) odnotuje wzrost ogólnej liczby mieszkańców na poziomie 22 %. Kształtować tę liczbę będzie w większym stopniu migracja, w mniejszym zaś przyrost naturalny. W roku 2025 GUS (wg prognozy z 2014 roku) przewidywał spadek prognozowanej liczby ludności, co w roku 2025 miało skutkować utrzymaniem liczby ludności z lat 2015-2018 na poziomie około 31 tys. mieszkańców. Jednakże dane z lat 2007-2017 wskazują na przybywanie co roku

w Mławie około 165 mieszkańców. Założenie, utrzymanie tej tendencji oraz zwiększenie tej liczby o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych pozwala założyć, że w perspektywie 30 lat w mieście będzie przybywało po 195-235 mieszkańców rocznie (średnio 215 mieszkańców).

Na podstawie danych statystycznych oraz ogólnych tendencji demograficznych skonstruowano dla potrzeb suikzp m. Mławy prognozę demograficzną dla miasta. Przyjęto, iż ogólną liczbę ludności w ciągu najbliższych lat kształtować będzie w większym stopniu migracja, w mniejszym zaś przyrost naturalny. W celu dokonania ogólnej prognozy, przyjęto następujące główne założenia:

- przełamanie negatywnego trendu przyrostu naturalnego spowodowanego wzrostem liczby urodzeń żywych, co wynika z wchodzenia w okres dzietności osób z poprzedniego wyżu demograficznego. Tendencja zwiększania się przyrostu naturalnego osiągnie swoje ekstremum około roku 2040, po czym nastąpi zmiana trendu,
- założono nieznacznie rosnący trend liczby zgonów spowodowany wzrostem ogólnej liczby mieszkańców; zmiany w tym zakresie będą jednak nieznaczne,
- podobnie założono nieznacznie rosnący trend salda migracji (od 150 osób w roku 2020 do 200 osób w roku 2050).

W efekcie skonstruowano prognozę demograficzną dla Mławy na lata 2025, 2040 i 2050.

Zakłada ona zwiększanie się liczby osób w wieku poprodukcyjnym; szczególnie dynamiczny wzrost w tym zakresie nastąpi po roku 2040.

Założono, że:

- liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym będzie w początkowym okresie wzrastać wolniej (do roku 2025, co wynika z niżu demograficznego z przełomu XX i XXI i początku XXI wieku),
- w dalszych latach wzrost tej grupy zostanie lekko przyspieszony w konsekwencji obecnych i zaistniałych w najbliższej przeszłości migracji do miasta,
- w roku 2025 wciąż jednak będzie proporcjonalnie więcej osób w wieku produkcyjnym niż obecnie,
- zdecydowanie zmniejszy się liczba osób w wieku przedprodukcyjnym, w związku jednak z zakładanym odwróceniem niekorzystnego trendu przyrostu naturalnego, spadek udziału tej grupy w ogóle mieszkańców zostanie pod koniec okresu projekcji zatrzymany.

Prognoza demograficzna założyła przede wszystkim: wzrost liczby mieszkańców w mieście po 195 osób rocznie w latach 2019-2024 (tj. 1 170 osób), z latami 2025-2035 po 210 osób rocznie (tj. 2 310 osób), w latach 2036-2049 po 235 osób rocznie (tj. 3 290 osób) - łączny wzrost liczby mieszkańców w perspektywie 30 lat wyniesie więc 6 770 osób.

## 2.2. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY (ANALIZY EKONOMICZNE)

Stan zagospodarowania gruntów i ich planowane przeznaczenie wpływają na stan finansów gminnych. Szczególnie istotne dla budżetu są:

- wpływy z podatków z tytułu użytkowania gruntów i budynków oraz z przypadającej gminie części podatków PIT płaconych przez mieszkańców,
- wydatki na infrastrukturę techniczną i społeczną finansowaną z budżetu gminy.

Wpływy do budżetu gminy związane z zagospodarowaniem i użytkowaniem gruntów to przede wszystkim:

- wpływy z podatków od nieruchomości,
- wpływy z PIT-ów mieszkańców miasta.

*Podatek od nieruchomości (w PLN):*

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
13 504 212,83	14 215 578,35	14 836 497,99	15 740 737,24	16 413 056,03	16 792 890,06	17 285 480,22	17 269 748,69	17 119 534,31	18 169 040,38

*dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych, Urząd Miasta Mława*

Przy założeniu realizacji nowej zabudowy wskazanej w studium, w tym 2 360 800 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (22 zł/m<sup>2</sup>) oraz 653 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (0,73 zł/m<sup>2</sup>) suma opłat z podatków od gruntów i budynków wzrośnie w roku 2050 o około 52-53 mln zł/rok, do około 70 mln zł/rok.

*Dochody z PIT (w PLN):*

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
16 171 367,00	18 711 050,00	20 025 034,00	20 095 446,00	22 081 250,00	24 127 634,00	25 103 177,00	29 026 973,00	31 848 850,00	37 195 039,00

*dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych, Urząd Miasta Mława*

Sukcesywny wzrost przychodów z tytułu podatków wynika przede wszystkim z funkcjonowania w mieście dużych zakładów produkcyjnych (rejon zakładów LG w Północnej Dzielnicy Przemysłowej), zapewniających miejsca pracy dla znacznej części mieszkańców. Liczba osób pracujących (10769 mieszk.) to 34,87% ludności miasta. Zarejestrowana liczba podmiotów gospodarki narodowej to 4 986.

Przy wzroście liczby mieszkańców w perspektywie 30 lat do poziomu 38 004 osób, przy założeniu wzrostu podatków od 1 osoby do około 1 050 zł budżet pozyska w roku 2050 około 40,5 mln PLN/rok z tytułu udziału w podatkach osobistych.

Wzrost dochodów z Pit wynika ze wzrostu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto o około 61% w ciągu 9-ciu lat.

*Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w skali powiatu (PLN)*

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
2 033,79	2 313,26	2 450,21	2 410,05	2 663,08	2 670,07	2 824,25	2 929,91	3 159	3 263	3 473	3 811	bd

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Wzrost dochodów z tytułu podatków od nieruchomości oraz podatków Pit skutkuje wzrostem dochodów budżetu miasta, liczonych na 1 mieszkańca - widać wyraźny wzrost tej kwoty w ciągu 9-ciu lat o prawie 71%.

*Dochody na 1 mieszkańca (PLN)*

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
2 231,88	2 359,92	2 489,75	2 664,70	2 702,07	2 614,63	2 717,42	2 961,79	3 226,35	3 817,60	4 153,23	4 153,23	bd

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Łączne wpływy z podatków lokalnych oraz z udziału w podatkach osobistych wyniosą około 110,5 mln PLN/rocznie w 2050 roku.

Wydatki na infrastrukturę techniczną w poszczególnych latach wynikają z konieczności rozbudowy systemów infrastrukturalnych towarzyszących rozwojowi terenów zabudowy.

*Wydatki majątkowe na infrastrukturę techniczną (w PLN):*

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
3 546 232,65	5 485 583,98	767 583,63	1 612 450,06	0 969 140,49	5 349 698,17	bd	bd	bd	bd

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

W Mławie, dzięki istotnie rozbudowanym systemom infrastruktury technicznej i społecznej nowe nakłady na tego typu inwestycje będą związane z nowymi, znaczącymi inwestycjami budowlanymi, obejmującymi nowe tereny rozwojowe miasta, położone na obrzeżach miasta. Uzupełnienia zabudowy w strefie centralnej miasta zostaną obsłużone z istniejących systemów infrastruktury technicznej. Także zapotrzebowanie na nowe obiekty infrastruktury społecznej w części centralnej miasta zostanie zaspokojone przez istniejące obiekty.

Nowe tereny rozwojowe będą wymagały rozbudowy systemów infrastrukturalnych. Zakładając utrzymanie obecnych tendencji (wzrost wydatków rocznie o około 360 tys. PLN) oraz zwiększenie tej kwoty o 30% w roku 2050 można się spodziewać wydatków z tego tytułu na 26,2 mln PLN/rok.



Wydatki na wykup dróg i ich realizację wzrosną w roku 2050 do około 20 mln PLN/rok w 2050 roku.

Dodatkowo wydatki z budżetu gminy na oświatę i wychowanie to średnio od 32 894 835,75 PLN (dane na 2013 r.) do 38 572 685,76 (dane na 2018 rok) i powinny się one na tym poziomie utrzymywać przy faktycznych zmianach ludnościowych wynikających z prognoz demograficznych. W tej kwocie subwencja oświatowa to około 17 530 tys. PLN. Przy zakładanym wzroście liczby uczniów założono roczne wydatki na oświatę w roku 2050 na 40 mln PLN.

Łączne koszty realizacji infrastruktury i dróg oraz utrzymania szkół wyniosą około 86,2 mln PLN/rok w 2050 roku.

### 2.3. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

---

Na potrzeby bilansu terenów wyodrębniono 3 zasadnicze funkcje zabudowy kształtujące strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy:

- funkcję mieszkalną,
- funkcję usługową,
- funkcję produkcyjno-magazynową.

Przy obliczeniu maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę wzięto pod uwagę perspektywę 30 lat, tj. lata 2020 - 2050, jak również niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się w możliwości zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%.

#### Mieszkalnictwo - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

##### *Typy zabudowy*

Budownictwo mieszkaniowe w Mławie charakteryzuje duży udział budownictwa wielorodzinnego. Spotykane formy zabudowy to:

- zabudowa wielorodzinnna blokowa
- zabudowa wielorodzinnna małomiasteczkowa
- zabudowa jednorodzinna (w tym zagrodowa).

W centrum Mławy przeważa typ zabudowy małomiasteczkowej, domy składają się z kilku do kilkunastu mieszkań. Wśród budownictwa jednorodzinnego ok. 10 % zabudowy związanej jest z produkcją rolną.

##### *Zasoby mieszkaniowe*

*Zasoby mieszkaniowe wg danych GUS przedstawiały się następująco:*

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>powierzchnia użytkowa mieszkań</b>	736 244	749 758	786 299	800 389	809 317	823 135	833 704	844 178	854 070	864 445	874 274	bd

<b>Liczba mieszkań</b>	10 756	10 966	11 201	11 390	11 505	11 734	11 881	12 042	12 179	12 348	12 491	bd
------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Powierzchnia użytkowa mieszkań w Mławie rosła w przeciągu ostatnich 10 lat w bardzo szybkim tempie o 138 030 m<sup>2</sup>, czyli średnio o 13 803 m<sup>2</sup>/rok. Rocznie w mieście przybywało średnio po 174 mieszkania. Stan ten trwał pomimo niewielkich wahań liczby ludności w mieście. Wiele mieszkań kupowanych jest na wynajem - w Mławie nieoficjalne dane mówią o nawet 7 tys. obywatelach Ukrainy i Białorusi pracujących w mieście i jego okolicach.

Struktura zasobów mieszkaniowych wg danych szacunkowych przedstawiała się następująco:

- w zabudowie wielorodzinnej – 60 %
- w zabudowie jednorodzinnej – 40 %

#### *Formy władania mieszkaniami*

W mieście występują następujące rodzaje własności:

- własność prywatna
- własność zakładowa
- własność komunalna
- własność spółdzielcza
- pozostałe jednostki uspołecznione, w tym instytucje wyznaniowe

Większość zabudowy wielorodzinnej występuje w trzech spółdzielniach mieszkaniowych istniejących w Mławie („Zawkrze”, dawniej sp.„Zacisze 95”, i „Standard”) lub jest zarządzana przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Mławie.

*Wskaźniki mieszkaniowe wg danych GUS przedstawiały się następująco:*

<b>Przeciętna pow. użytkowa w m<sup>2</sup></b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>1 mieszkania</b>	67,8	67,5	67,7	67,9	68,1	70,3	70,1	70,2	70,1	70,1	70,0	70,0	bd
<b>na 1 osobę</b>	21,7	23,0	23,2	23,3	23,7	26,1	26,7	26,9	27,2	27,4	27,7	28,0	bd

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Rozgęszczanie zasiedlenia mieszkań jest wyraźnym procesem rozwojowym. Przy utrzymaniu obecnej tendencji (średnio o 0,4 m<sup>2</sup>/mieszkańca więcej corocznie przez ostatnie 16 lat) w perspektywie 30 lat, przy zwiększeniu założenia o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę zwiększy się o 15,6 m<sup>2</sup>/osobę - do docelowo 43,6 m<sup>2</sup> w roku 2050.

Obecnie (na rok 2018) powierzchnia użytkowa mieszkań w Mławie wynosi łącznie 874 274 m<sup>2</sup>. Przy uwzględnieniu wzrostu liczby mieszkańców wg. prognozy demograficznej na rok 2050 o 6 770 nowych mieszkańców do 38 004 mławian, łączna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna wzrosnąć do 1 656 974 m<sup>2</sup> (tj. 38 004 osób x 43,6 m<sup>2</sup>.pu). Daje to maksymalne zapotrzebowanie w skali miasta na kolejne 782 700 m<sup>2</sup>

powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej – z tego założono, że na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przypadnie około 60% tego wskaźnika (469 620 m<sup>2</sup>), zaś na zabudowę mieszkaniową jednorodziną 40% (313 080 m<sup>2</sup>).

#### Tereny usługowo – produkcyjne - zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjno-magazynową

##### *Usługi oświaty i edukacji oraz usługi zdrowia*

Obecnie w Mławie działa 6 szkół podstawowych i 6 liceów (w tym 1 dla dorosłych) oraz 4 zespoły szkół średnich. Do placówek uczęszczają również dzieci z gmin sąsiednich, zwłaszcza do szkół średnich. Z prognozy demograficznej wynika, że liczba uczniów wzrośnie, mniej więcej proporcjonalnie do wzrastającej liczby ludności w mieście.

W przypadku usług zdrowia w Mławie korzystają z nich mieszkańcy całego powiatu (m.in. z Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej przy ul. Dobrskiej pełniącego rolę szpitala powiatowego). Należy uwzględnić prognozy demograficzne i wynikający z nich wzrost zapotrzebowania usług zdrowia, zarówno publicznych jak i prywatnych.

Dla budynków o funkcjach oświaty, edukacji oraz ochrony zdrowia przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę będzie związane ze wzrostem powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (jej liczbę oszacowano powyżej na 782 700 m<sup>2</sup>).

Założono:

- 4 miejsca w szkołach podstawowych i średnich na każde 2500m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań - tj. 1 252 miejsca;
- 1 miejsce w przedszkolach na każde 2500m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań - tj. 313 miejsc;
- 5 m<sup>2</sup> pow. użytkowej pomieszczeń POZ na każde 2500m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań - tj. 1 565 m<sup>2</sup>. pow. użytkowej.

Z przyjętych wyliczeń demograficznych wynika, że w mieście konieczna będzie realizacja 3 placówek oświatowych - szkół podstawowych, o powierzchni użytkowej 10 000 m<sup>2</sup> każda oraz 4 przedszkoli, o powierzchni użytkowej 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej każde. Daje to maksymalne zapotrzebowanie w skali miasta na kolejne 34 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usług oświaty i edukacji. W mieście obliczono także maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę o funkcji ochrony zdrowia na 1 565m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

##### *usługi komercyjne oraz funkcje produkcyjno-magazynowe*

W latach 1995-2017 w gminie przybyły 1 332 podmioty gospodarcze, co dało wzrost o około 174 %. Przy założeniu podobnej tendencji w przeciągu 30-tu latach powstanie kolejnych 1 816 podmiotów.

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową i produkcyjno-magazynową. Wskaźniki urbanistyczne pozwalają

określić dla części funkcji minimalne, a nie maksymalne zapotrzebowanie. Natomiast ilość usług komercyjnych oraz zabudowy produkcyjno-magazynowej uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy.

Przyjęto iż maksymalne zapotrzebowanie na usługi komercyjne (wyrażone w powierzchni użytkowej) będzie dwukrotnie większe niż dla zabudowy o funkcjach mieszkaniowych, zatem wynosić będzie ok. 1 565 400 m<sup>2</sup>. W założeniu tym uwzględniono fakt, iż rozwój usług w Mławie stanowi, obok produkcji, jeden z głównych kierunków rozwoju miasta, które dodatkowo stanowi zaplecze usługowe dla powiatu mławskiego, w tym również w zakresie usług publicznych.

Rozwój Mławy opiera się głównie o szybki rozwój przemysłu w mieście. Jednakże Północna Dzielnicą Przemysłową, powstała w oparciu o zakłady LG, w znacznym stopniu wypełniła się już zabudowa, a jej dalszy rozwój ograniczają sąsiadujące lasy. Mława pilnie potrzebuje terenów do rozwoju kolejnych zespołów produkcyjno-magazynowych z usługami, z dogodnym dostępem do dróg wyższego rzędu, wojewódzkich i krajowych, w południowo-wschodniej i wschodniej części miasta. Są to obszary w najwyższym stopniu przygotowane do zabudowy, charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacji (droga krajowa i jej planowana obwodnica z planowanymi węzłami, drogi lokalne i dojazdowe możliwe do przedłużenia w kierunku południowo-wschodnim i wschodnim). Tereny te charakteryzują się także najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe - w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają media miejskie obsługujące centralną część miasta, możliwe jest wykonanie nowych elementów infrastruktury technicznej podłączonych do tych sieci. Przyjęto, że maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy produkcyjnej i magazynowej będzie dwukrotnie większe niż dla zabudowy o funkcjach mieszkaniowych, zatem wynosić będzie ok. 1 565 400 m<sup>2</sup>.

#### 2.4. BILANSE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ;

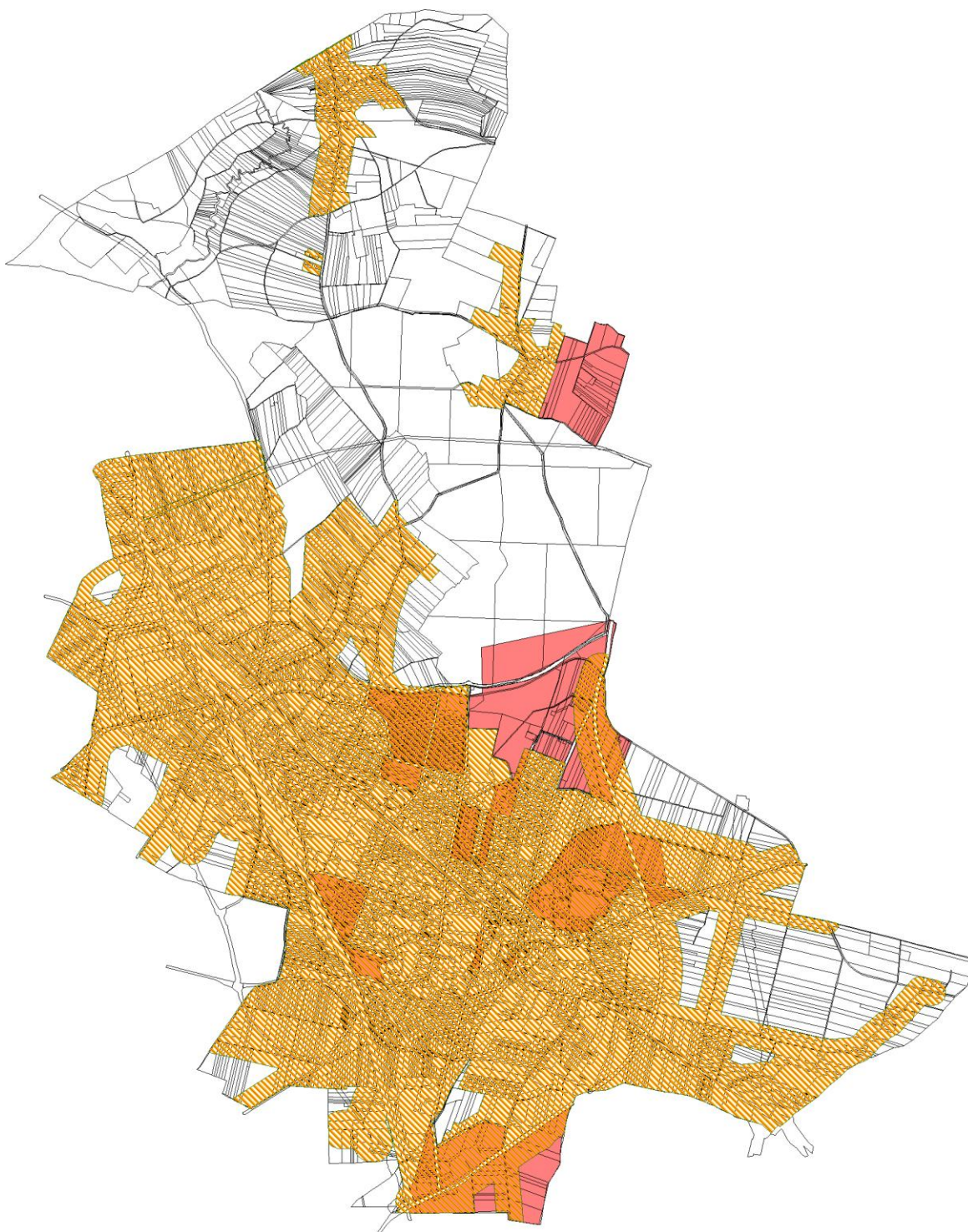
##### CHŁONNOŚĆ POŁOŻONYCH NA TERENIE MIASTA MŁAWA OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ (UST. 5 PKT. 2 U.O.P.Z.P.)

Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie miasta Mława wyznaczono obszary o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które zidentyfikowano jako:

- te, na których występowało zgromadzenie co najmniej 5 budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m (zabudowa w Mławie to przeważnie budynki wolnostojące);
- dostęp do sieci wodociągowej – obejmuje tereny położone w odległości 150 m od istniejących sieci wodociągowych, dla których możliwe jest podłączenie nowych budynków za pośrednictwem przyłączy;

- dostęp do drogi publicznej – rozumiany jako dostęp do istniejących dróg obejmuje tereny położone w odległości 100 m od dróg;
- dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej – obejmuje tereny położone w odległości 150 m od istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, dla których możliwe jest podłączenie nowych budynków za pośrednictwem przyłączy oraz tereny położone w granicach aglomeracji Mława.

Do obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (*rysunek poniżej*) nie zaliczono gruntów leśnych w granicach Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz użytku ekologicznego jako wyłączonych z możliwości wprowadzania zabudowy.



*Obszar o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (pomarańczowy szraf) w ramach jednostki osadniczej miasto Mława - na tle obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowym (pełny kolor różowy).*

Chłonność na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej liczono:

1. dla zabudowy mieszkaniowej

a. poza granicami planów miejscowych: licząc powierzchnie wolnych terenów na obszarach C, U/M, M/U i M; założono zabudowanie około 70% pow. wydzieleń o ~~maksymalnej intensywności zgodnej~~ maksymalnych wskaźnikach zgodnych ze Studium (przy funkcjach mieszanych opisano, jaki procent poszczególnych terenów zbilansowano pod poszczególne funkcje); dla zabudowy jednorodzinnej przyjęto średniej wielkości działkę 800m<sup>2</sup> i średnia pow. użytkowa budynku mieszkalnego 100m<sup>2</sup>;

b. w granicach obowiązujących planów miejscowych wyliczeń dokonano według wskaźników ustalonych w planach, zgodnie z wyliczeniami w tabeli "Bilanse terenów wg przeznaczenia w planach miejscowych położonych w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej";

2. dla zabudowy usługowej:

a. poza obszarami objętymi planami miejscowymi: licząc powierzchnie wolnych terenów na obszarach C, U/M, M/U, U/P oraz UR; założono zabudowanie około 70% pow. wydzieleń C, U/M, M/U oraz 60% wydzieleń U/P oraz UR o ~~maksymalnej intensywności zgodnej~~ maksymalnych wskaźnikach zgodnych ze Studium (przy funkcjach mieszanych opisano, jaki procent poszczególnych terenów zbilansowano pod poszczególne funkcje);

b. w granicach obowiązujących planów miejscowych wyliczeń dokonano według wskaźników ustalonych w planach, zgodnie z wyliczeniami w tabeli "Bilanse terenów wg przeznaczenia w planach miejscowych położonych w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej";

3. dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej

a. poza obszarami objętymi planami miejscowymi: licząc powierzchnie wolnych terenów na obszarach U/P; założono zabudowanie około 60% pow. wydzieleń ~~maksymalnej intensywności zgodnej~~ maksymalnych wskaźnikach zgodnych ze Studium (przy funkcjach mieszanych opisano, jaki procent poszczególnych terenów zbilansowano pod poszczególne funkcje);

b. w granicach obowiązujących planów miejscowych wyliczeń dokonano według wskaźników ustalonych w planach, zgodnie z wyliczeniami w tabeli "Bilanse terenów wg przeznaczenia w planach miejscowych położonych w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej";

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oszacowano w podziale na następujące funkcje zabudowy:

- funkcja mieszkaniowa (jednorodzinna i częściowo wielorodzinna),
- funkcja usługowa,
- funkcja produkcyjna i magazynowa.

Dla pozostałych funkcji zlokalizowanych na terenie Mława, niezaliczonych do wyżej wymienionych funkcji, nie ustala się zapotrzebowania na nowe tereny. W przeważającej części są to tereny zielone (w tym lasy, cmentarze, ogrody działkowe, zieleni urządzona), wody powierzchniowe oraz tereny obsługi komunikacyjnej.

Bilanse terenów wg przeznaczenia w planach miejscowych położonych w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:

Nazwa planu	Rodzaj przeznaczenia (wykazano tylko tereny przeznaczone pod zabudowę)	Pow. przeznaczenia (w m <sup>2</sup> )	Pow. terenów zainwestowanych (w m <sup>2</sup> )	Pow. terenów do zainwestowania (w m <sup>2</sup> )	Możliwa pow. użytkowa do realizacji (w m <sup>2</sup> )	Możliwa pow. użytkowa do realizacji w podziale na funkcje zabudowy dla których policzono potrzeby rozwojowe gminy		
						zab. mieszkaniowa	zab. usługowa	zab. produkcyjno-magazynowa
Mppz „Wójtostwo I”	MWU	21 070	21 070	4 500 ---	6 075 ---	3 575 ---	2 500 ---	---
	MW	7 360	7 360	---	---			
	MNU	2 380	2 380	---	---			
	MN	13 455	13 455	---	---			
Mppz „Kopernika”	MNU	3 940	3 940	---	---			
	MN	15 950	15 950	---	---			
Zmiana Mppz Kopernika II	K	5 940	5 940	---	---			
	K/MN	2 510	2 510	---	---			
Mppz „Grzebskiego”	UH/UA/UK	1 620	1 620	---	---			
	MW/UH/UG	330	330	---	---			
	MW/UH	230	230	---	---			
	MW/UH/MN/U	620	620	---	---			
Mppz „Długa”	UH	1 420	1 420	---	---			
	M/U	7 970	7 970	---	---			
Mppz „Nowowiejska”	U	34 910	910	34 000	18 000		18 000	
	MN/U	24 720	24 720	---	---			
Mppz „Szpital”	U	40 250	40 250	---	---			
	U.MN	3 170	0	3 170	3 000	1 000	2 000	
Mppz „Targowa 1”	U	22 880	22 880	—	—			
	U/M	4 330	0	4 330	4 500	1 500	3 000	
	M/U	10 530	8 810	1 720	1 080	1 080		
Mppz „Zachodnia”	U	38 430	3 000 20 000	35 430 18 430	22 500 11 700		22 500 11 700	
	KSU	1 990	0	1 990	2 000		2 000	
	MNU	30 670	27 170	3 500	1 500	1 000	500	
	MN	25 840	22 490 23 140	3 350 2 700	1 500 1 200	1 500 1 200		
	KS	5 130	5 130	---	---			



Mpzp „Krajewo”	----	---	---	---	---			
Mpzp „PCK”	U	973	973	---	---			
	MNU	12 677	12 677	---	---			
	MN	294 660	205 003 219 760	89 657 74 900	9 800 8 200	9 800 8 200		
Mpzp „Ujęcia Wody”	UMW	6 475	6 475	---	---			
	MW	4 875	4 875	---	---			
	MN	5 636	5 636	---	---			
	RM	2 086	2 086	---	---			
Mpzp „Dworzec”	U/UC	37 037	0	---	---			
Mpzp „Płocka - część 1” wraz ze zmianą	U/P	276 820	0 14 820	276 820 262 000	276 820 262 000		138 410 131 000	138 410 131 000
Mpzp "Zachodnia cz 2"	MNU	28 810	25520	3290	300	300		
Mpzp "Polna"	U	49 650	18 150	31500	31500		31 500	
	UM	3 560	3560	---	---			
	MN/U	47 760	23 390	24 370	3 260	1 400	1 860	
	MN	68 470	38 840	29 630	4 900	4 900		
Mpzp "Łysa Góra"	UR	50 170	0	50 170	25 000		25 000	
	MNU	3 800	3 800	---	---			
Mpzp „Targowa”	UC/M	25 800	7 400	18 400	73 600	36 800	36 800	
	MW	7 060	7 060	---	---			
	MN	4 760	3 510	1 250	120	120		
<b>SUMA:</b>					<b>386 735</b> <b>446 280</b>	<b>26 055</b> <b>54 920</b>	<b>222 270</b> <b>260 360</b>	<b>138 410</b> <b>131 000</b>
<b>w tym:</b>	<b>zab. mieszkaniowa</b>				<b>26 055</b> <b>56 000</b>			
	<b>zab. usługowa</b>				<b>222 270</b> <b>260 360</b>			
	<b>zab. produkcyjna i magazynowa</b>				<b>138 410</b> <b>131 000</b>			

W jednym z obowiązujących planów miejscowych, mpzp „Dworzec” wskazano obszary, na których możliwa jest realizacja usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - obiekt ten jest w trakcie realizacji.

Bilanse terenów wg przeznaczenia w Studium w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (poza granicami obszarów objętych planami miejscowymi):

Funkcja zabudowy	Powierzchnia rezerw wydzielen funkcjonalnych w studium (w m <sup>2</sup> pow. terenów)	Chłonność terenów w studium Podział wg. wydzielen funkcjonalnych w m <sup>2</sup> pow. użytkowej nowej zabudowy
mieszkaniowa	C: x 50%	C:
	U/M: 40%	U/M

	499 672 448 072	
M/U: 60%	1 270 060*0,6 762 036	M/U : 66 680 88 050
M:	1 217 037	M: 106 490
	<b>Suma:</b>	<b>590 900 602 390</b>
usługowa	C: x50%	C: 90 610 62 830
	U/M: 60%	U/M : 335 780 280 000
	M/U: 40%	M/U : 177 800
	U:	U: 217 010
	U/P 20%:	U/P: 242 450
	UR:	UR: 40 090 5 760
		<b>Suma:</b>
produkcyjno- magazynowa	U/P 80%:	U/P: 969 780
		<b>Suma:</b> <b>969 780</b>

Bilanse wykonano w oparciu o następujące założenie:

- w terenach C, U/M, M/U i M przyjęto do obliczeń 70% powierzchni wydzieleni obszarów funkcjonalnych, zakładając przeznaczenie pozostałych 30% powierzchni pod drogi, tereny infrastruktury technicznej, parkingi i tereny zieleni,
- w terenach U/P, U i UR przyjęto do obliczeń 60% powierzchni wydzieleni obszarów funkcjonalnych, zakładając przeznaczenie pozostałych 30% powierzchni pod drogi, tereny infrastruktury technicznej i parkingi.

CHŁONNOŚĆ, POŁOŻONYCH NA TERENIE MIASTA MŁAWA, OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ, INNYCH NIŻ POŁOŻONYCH NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (UST. 5 PKT. 3 U.O.P.Z.P.)

Prawie wszystkie tereny wskazane pod zabudowę w planach miejscowych położone są w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w

granicach jednostki osadniczej - jedynie fragmenty terenów objętych mpzp "Płocka-część 1" położone są poza tym obszarem .

Nazwa planu	Rodzaj przeznaczenia (wykazano tylko tereny przeznaczone pod zabudowę)	Pow. przeznaczenia (w m <sup>2</sup> )	Pow. terenów zainwestowanych (w m <sup>2</sup> )	Pow. terenów do zainwestowania (w m <sup>2</sup> )	Możliwa pow. użytkowa do realizacji (w m <sup>2</sup> )	Możliwa pow. użytkowa do realizacji w podziale na funkcje zabudowy dla których policzono potrzeby rozwojowe gminy		
						zab. mieszkaniowa	zab. usługowa	zab. produkcyjno-magazynowa
Mpzp „Płocka - część 1”	U/P	164 480 129 000	0 35 480	164 480 129 000	164 480 129 000		82 240 64 500	82 240 64 500

### BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.

Bilanse terenów przeznaczonych pod nową zabudowę w skali miasta Mława - jednostki administracyjnej o przeważającej zwartej strukturze osadniczej oraz chłonności terenów inwestycyjnych, w podziale na funkcje zabudowy - porównano wyliczone zapotrzebowanie gminy na nowe tereny inwestycyjne, odjęto od nich rezerwy istniejące w obowiązujących planach miejscowych i dokonano szacunkowego obliczenia chłonności nowych terenów inwestycyjnych wskazanych pod zabudowę w Studium:

Funkcja zabudowy	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2050 r. (w m <sup>2</sup> )	Chłonność obszarów z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p. (w tym w granicach obowiązujących mpzp)	Chłonność obszarów z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p. (w granicach obowiązujących mpzp)	Możliwość zlokalizowania nowej zabudowy  1-2-3-4
	1	2	3	
Zabudowa mieszkaniowa	782 700 m <sup>2</sup>	<del>616 955 m<sup>2</sup></del> 657 310 m <sup>2</sup>  ( w tym <del>26 055 m<sup>2</sup></del> 54 920 m <sup>2</sup> w granicach mpzp oraz <del>590 900 m<sup>2</sup></del> 602 390 m <sup>2</sup> poza mpzp)	0	<del>165 745 m<sup>2</sup></del> 125 390 m <sup>2</sup>
Zabudowa usługowa	1 565 400 m <sup>2</sup>	<del>1 326 010 m<sup>2</sup></del> 1 246 210 m <sup>2</sup>  (w tym <del>222 270 m<sup>2</sup></del> 260 360 m <sup>2</sup> w granicach mpzp)	82 240 64 500	<del>239 390 m<sup>2</sup></del> 254 690 m <sup>2</sup>

		<i>1103740 m<sup>2</sup></i> 985 850 m <sup>2</sup> poza mpzp)		
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	1 565 400_m <sup>2</sup>	<del>1108190 m<sup>2</sup></del> 1 100 780 m <sup>2</sup>  (w tym <del>138410 m<sup>2</sup></del> 131 000 m <sup>2</sup> w granicach mpz i 969 780 m <sup>2</sup> poza mpzp)	82 240 64 500	<del>457210 m<sup>2</sup></del> 400 120 m <sup>2</sup>

Bilanse terenów wg przeznaczenia w Studium poza granicami obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (poza granicami obszarów objętych planami miejscowymi):

Funkcja zabudowy	Powierzchnia rezerw wydzielen funkcjonalnych w studium (w m <sup>2</sup> pow. terenów)	Chłonność terenów w studium Podział wg. wydzielen funkcjonalnych w m <sup>2</sup> pow. użytkowej nowej zabudowy
mieszkaniowa	U/M: 103 820*0,3 30% 31 146	U/M : 10 900
	M/U: 38200*0,6 60% 22 920	M/U : 11 230
	M: 468 240	M: 40 970
	<b>Suma:</b>	<b>63 100</b>
usługowa	U/M: 103 820*0,7 70% 72 674	U/M : 50 870
	M/U: 38200*0,4 40% 15 280	M/U : 7 490
	U: 28 400	U: 15 904
	<del>726650*0,2</del> <del>690 000*0,2</del> U/P: <del>145 330</del> 138 000	U/P: <del>104 640</del> 99 360
	UR: 208 810	UR: 60 140
	<b>Suma:</b>	<del>239 044</del> <b>233 764</b>
produkcyjno- magazynowa	<del>726650*0,8</del> <del>690 000*0,8</del> U/P: <del>581 320</del> 552 000	U/P: <del>418 550</del> 397 440
	<b>Suma:</b>	<del>418 550</del> <b>397 440</b>

Jak widać z powyższego, tereny wskazane w studium pod poszczególne rodzaje zabudowy nie przekraczają obliczonych potrzeb rozwojowych.

## **XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW**

### **STRUKTURA WŁASNOŚCI TERENÓW**

W granicach administracyjnych miasta Mławy dają się wyodrębnić następujące grupy własności:

- Prywatna - 12 251 367 m<sup>2</sup>;
- Miasta Mława - 4 207 462 m<sup>2</sup> (w tym oddane w użytkowanie wieczyste 526 688 m<sup>2</sup>);
- Powiatu Mławskiego - 423 471 m<sup>2</sup>;
- Województwa Mazowieckiego - 167 146 m<sup>2</sup>;
- Skarbu Państwa - 991 381 m<sup>2</sup>;
- Skarbu Państwa -w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych - 202 594 m<sup>2</sup>;
- Skarbu Państwa – w zarządzie Lasów Państwowych - 5 973 703 m<sup>2</sup>;
- Skarbu Państwa-przekazane w użytkowanie wieczyste - 505 324 m<sup>2</sup>;
- Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym lub użytkowaniu PKP - 689 021 m<sup>2</sup>;
- Związków wyznaniowych.

Największy areal gruntów na terenie miasta stanowi własność prywatna. Jest ona dosyć równomiernie rozłożona na obszarze miasta, z wyjątkiem części północnej, gdzie dominują Lasy Państwowe (własność Skarbu Państwa). Do Skarbu Państwa należą także droga krajowa i grunty terenów kolejowych.

## **XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

---

Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i sanitarnych:

- na terenie Mławy w jej północnym fragmencie występuje Zieluńsko-Rzęnowski Obszar Chronionego Krajobrazu – utworzony rozporządzeniem Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu
- na terenie Mławy istnieją 2 pomniki przyrody, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- na terenie Mławy istnieje użytek ekologiczny „Ostoja rzeki Seracz” - ustanowiony uchwałą Nr XXXIX/430/2009 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego o nazwie „Ostoja rzeki Seracz”.

- na terenie miasta występują cmentarze, również takie, które będą rozbudowywane. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze „odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody, są do tej sieci podłączone; odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m”

Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego:

Na obszarze miasta znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej:

- przez teren miasta przebiega linia kolejowa, a więc zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym budowlę i budynki mogą być usytuowane w odległości określonej w ustawie,
- przebieg drogi krajowej nr 7 i dróg wojewódzkich nr 544 i 563 powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie tych dróg z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- na obszarze miasta zlokalizowane są gazociągi wysokiego ciśnienia, od których obowiązują strefy kontrolowane o ograniczonym użytkowaniu i o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi – Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
- ze względu na przebieg przez teren miasta linii elektroenergetycznych 220 i 110 kV występuje ograniczenie w użytkowaniu terenów znajdujących się w pasie technologicznym od tych linii,
- na obszarze miasta Mława funkcjonuje teren zamknięty: teren kolejowy.

### **XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH**

---

W Mławie nie wykazano osuwisk ani obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

#### **XIV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA**

---

##### *Udokumentowane złoża kopalin*

W Mławie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

##### *Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla*

W Mławie nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

##### *Zasoby wód podziemnych*

Całe miasto Mława położone jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subniecka Warszawska (nr 215). Zbiornik nie został udokumentowany, w związku z czym nie zdiagnozowano potrzeb ochrony jego zasobów. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne zbiornika to 250 tys. m<sup>3</sup>/dobę.

Dodatkowo północno-zachodnia część miasta położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Zbiornik Działdowo (nr 214), który jest zbiornikiem udokumentowanym. Jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne to 300 tys. m<sup>3</sup>/dobę.

#### **XV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

---

W Mławie nie występują tereny górnicze.

#### **XVI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI**

---

##### Analiza i charakterystyka układu komunikacyjnego

##### *Układ drogowy*

Ulicę główną ruchu przyspieszonego (GP) stanowi droga nr 7 przebiegająca przez miasto na obrzeżu jego intensywnego zagospodarowania - w trakcie realizacji jest jej nowy przebieg w klasie drogi ekspresowej, odsuniętej na wschód od obecnego przebiegu.

Podstawową osią układu ulic głównych (G) przebiegającą przez centrum miasta stanowi ciąg ulic położony na przebiegu drogi nr 544: Gdyńska, Piłsudskiego, Żwirki, Padlewskiego (część), Warszawska. Układ ten uzupełniają promieniście biegnące ulice: Żuromińska, Padlewskiego, Grzebskiego, Płocka.

Układ ulic zbiorczych (Z) łączy poszczególne rejony zagospodarowania przestrzennego i wyprowadza ruch na układ dróg głównych. Na szczególną uwagę zasługuje tutaj obsługa i powiązania centrum miasta poprzez ciąg ulic: Lelewela, Sienkiewicza, Powstańców Styczniowych, jak również powiązania dzielnic mieszkaniowych miasta z dzielnicą przemysłową wzdłuż ulic: Napoleońska, Nowa. Sieć uliczną uzupełnia układ ulic lokalnych (L) z których część zbiera ruch z większych i bardziej zainwestowanych terenów.

Do 2002 roku tylko około 57 % sieci ulic posiadało nawierzchnie asfaltowe. Aż 42 % sieci stanowiły ulice o nawierzchniach gruntowych. Układ ulic głównych i zbiorczych w całości wyposażono w nawierzchnie asfaltowe. Problemem były i nadal są przekroje uliczne, a w szczególności szerokości jezdni. Układ ten w całości stanowią ulice jednojezdniowe o dwóch lub trzech pasach ruchu. W północnej, przyłączonej z gminy Iłowo-Osada części miasta, układ komunikacyjny stanowią drogi gminne o nawierzchniach asfaltowych i gruntowych, słabo przygotowanych do wzrastającego ruchu kołowego.

Tylko około 43 % spośród ulic lokalnych posiadało nawierzchnie asfaltowe, reszta tzn. około 57 % - to ulice gruntowe. Stosunkowo dobrze wyposażony w nawierzchnie asfaltowe pozostał obszar centrum, a w miarę oddalania od niego sytuacja się pogarszała. Pozytywny wyjątek stanowiła tutaj dzielnica przemysłowa położona w północnej części miasta.

Istotne zmiany w układzie drogowo-ulicznym miasta, które nastąpiły w ostatnich 10 latach, to budowa:

- ciągu komunikacyjnego utworzonego z ul. Abpa Nowowiejskiego i Alei Marszałkowskiej tzw. „drogi północnej”, łączącej Północną Dzielnicę Przemysłową z ul. Studzieniec, ul. Kopernika, ul. Górna, ul. Szpitalną i drogą krajową Nr 7, służącego do osobowego ruchu samochodowego - droga ta, położona pomiędzy zainwestowaniem miejskim, a Lasem Mławskim pozwoliła na przełożenie ruchu osobowego prowadzącego z drogi krajowej nr 7 do dzielnicy produkcyjnej poza strefę zwartej osadnictwa.
- ul. Działdowskiej i odcinka „północnej obwodnicy” w projektowanym ciągu drogi wojewódzkiej nr 544 - ul. Hm. Wandy Szczęsnej-Lesiowskiej (na terenie Północnej Dzielnicy Przemysłowej),
- 3 wiaduktów nad linią kolejową,
- Al. Św. Wojciecha.

Poza tym dokonywano przebudowy i rozbudowy istniejącego systemu komunikacyjnego w układach lokalnych w związku przede wszystkim ze znacznymi inwestycjami mieszkaniowymi.

Znaczące zmiany dotyczą natomiast stanu projektowanego związanego z przebiegiem trasy obwodowej klasy G.

Kolejną ważną inwestycją jest świeżo zrealizowana kontynuacja budowy drogi zbiorczej (Al. Świętego Wojciecha) wzdłuż linii kolejowej po jej wschodniej stronie - powiązanie to zapewni docelowo dogodną obsługę terenów przykolejowych bez prowadzenia ruchu do nich przez strefę centralną miasta.



## Wnioski

Obecny stan układu komunikacyjnego w mieście powoduje, że działania inwestycyjne i modernizacyjne w zakresie układu drogowego powinny rozwiązywać następujące główne problemy:

- ostateczne wyeliminowanie ruchu tranzytowego z miasta i inna organizacja ruchu dla transportu ciężkiego
- dostosowanie przekrojów ulicznych układu podstawowego do potrzeb ruchowych i wymagań jego bezpieczeństwa
- rozbudowa przekroczeń kolei - budowa ewentualnych przejść pieszo-rowerowych
- przebudowa nawierzchni lokalnego układu ulicznego.

Najpilniejszą potrzebą jest budowa zachodniej obwodnicy, łączącej drogą krajową nr 7 z dzielnicą produkcyjną, omijającą centralną strefę miasta, w tym przede wszystkim pozwalającą na eliminację ruchu ciężarowego z tej strefy.

We wrześniu 2005 r. na Zlecenie Burmistrza Miasta Mława zostało opracowane „Uszczegółowione studium zachodniej obwodnicy Mławy”.

W ramach realizacji trasy obwodowej przewidziane jest:

- zachowanie Wiaduktu Mazurskiego w ciągu ul. Działdowskiej,
- realizacja płynnego powiązania ul. Gdyńskiej z ul. Ligi Ochrony Kraju prowadzącą w kierunku Zalewu Ruda,
- realizacja węzła z drogą wojewódzką – ul. Żuromińską, w tym zachowanie powiązania w kierunku wschodnim z Wiaduktem Rypińskim w ciągu ul. Żuromińskiej – Piłsudskiego,
- korekta przebiegu drogi gminnej – ul. Moniuszki w związku z włączeniem do trasy obwodowej,
- realizacja węzła z drogą powiatową – wylotem w kierunku zachodnim na Lipowiec Kościelny (na odcinku obwodnicy położonym w granicach gminy Wiśniewo),
- rezygnacja z doprowadzenia ul. Sienkiewicza do trasy obwodowej i włączenie jej do skorygowanego przebiegu ciągu Al. Św. Wojciecha – Brukowa – Graniczna,
- realizacja węzła z ul. Szeńskiej – wylotem na zachód na Wiśniewko w gminie Wiśniewo, z utrzymaniem powiązania prowadzącego poprzez wiadukt drogowy w rejonie zintegrowanego dworca komunikacyjnego do centralnej części miasta,
- korekta powiązania ulic Podmiejskiej i Szeńskiej w rejonie dawnego przejazdu przez linie kolejową,
- powiązanie węzłem drogowym z obecnym ciągiem drogi krajowej nr 7.

Na zlecenie Burmistrza Miasta Mława opracowano także „Koncepcję programową dla budowy zachodniej obwodnicy Mławy – odcinek między ul. Gdyńską i drogą krajową nr 7 na terenie Miasta Mława i gminy Lipowiec Kościelny”. Obecnie na jego podstawie opracowywany jest projekt techniczny budowy tej drogi.

### *Komunikacja autobusowa*

Obsługę komunikacyjną miasta obok komunikacji dalekobieżnej stanowi podmiejska komunikacja autobusowa, do niedawna kursująca w oparciu o wspólny z komunikacją dalekobieżną dworzec autobusowy (zamknięty w 2019 r.). W mieście zlokalizowane są trzy pętle tej komunikacji:

- w sąsiedztwie dworca kolejowego,
- w Północnej Dzielnicy Przemysłowej przy ul. Napoleńskiej,
- w Północnej Dzielnicy Przemysłowej przy LG Electronics.

Ponadto obsługę miasta zapewnia sieć przystanków autobusowych położonych zarówno na trasach komunikacji podmiejskiej jak również dalekobieżnej.

Układ tras komunikacji autobusowej rozwijany jest w miarę narastających potrzeb. Zastrzeżenia natomiast budzą sposoby sytuowania i wyposażenie przystanków.

Oznaczenie części przystanków znajduje się z jednej strony ulicy i obowiązuje dla obu kierunków. Przystanki powinny zostać doposażone w wiaty i zatoki uliczne.

Bardzo istotnym problemem była do niedawna niewłaściwa lokalizacja dworca autobusowego. Lokalizacja dworca przy ul. Żwirki i ul. Padlewskiego nie zapewniała dostatecznej wielkości placu do tego celu. Parkujące autobusy z powodu braku miejsca pozostawały w kolizji z potrzebami ruchu ulicznego w sąsiedztwie dworca. W trakcie realizacji jest zintegrowany dworzec komunikacyjny w rejonie stacji Mława Miasto, przy Al. św. Wojciecha, który przejmie docelowo rolę dworca autobusowego.

### *Komunikacja kolejowa*

Obsługę miasta w zakresie przewozów pasażerskich i towarowych zapewnia kolej normalnotorowa. Stacja towarowa Mława posiada wspólny dworzec ze stacją pasażerską. Stacja ta działa na styku do stacji kolei wąskotorowej. W powiązaniu ze stacją towarową funkcjonuje bocznica kolejowa. Działa również towarowy terminal kontenerowy przy ul. Dworcowej.

Zakończona modernizacja linii kolejowej pozwoliła na podniesienie prędkości do 160 km/godz. i wywołała potrzebę realizacji wiaduktów drogowych. W ramach modernizacji kolei wykonano wiadukty nad linią kolejową w ciągu ulicy Żuromińskiej (Wiadukt Rypiński), w rejonie dzielnicy produkcyjnej (Wiadukt Mazurski) oraz w rejonie zintegrowanego dworca komunikacyjnego (Wiadukt Szreński). Inwestycja ta umożliwia znaczne usprawnienie ruchu pomiędzy wschodnią, a zachodnią częścią miasta.

Kolej wąskotorowa nie posiada obecnie żadnego znaczenia komunikacyjnego, a jej potencjalne walory to przede wszystkim cele turystyczne oraz jej zabytkowy charakter. Ewentualne przywrócenie okazjonalnego ruchu turystycznego mogłoby zwiększyć atrakcyjność rekreacyjną Lasu Mławskiego.

### *Ocena funkcjonowania istniejącego układu komunikacyjnego*

Największe potoki ruchu tranzytowego w stosunku do Mławy występują na drodze krajowej nr 7 (Warszawa – Gdańsk). Przebiegają one na obrzeżu intensywnego zagospodarowania miasta. Rozrząd ruchu tranzytowego w pozostałych relacjach odbywa się z wykorzystaniem ulic w centrum miasta. Szczególnie uciążliwe dla miasta są przewozy towarowe z Żuromina i Iłowa w kierunku Warszawy.

Długość sieci ulicznej miasta wynosi około 175 km. Tylko 60 % tej sieci posiada nawierzchnie asfaltowe. Aż 40 % długości sieci ulicznej stanowią ulice o nawierzchniach gruntowych. Nawierzchnie asfaltowe posiadają wszystkie ulice główne i zbiorcze. W zakresie tych ulic problemem są natomiast przekroje uliczne, a w szczególności zbyt małe szerokości jezdni niedostosowane do występujących natężeń ruchu oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu. Spośród około 145 km ulic lokalnych tylko 76 km posiada nawierzchnie utwardzone i asfaltowe, a aż 69 km stanowią ulice gruntowe.

Działania inwestycyjne i modernizacyjne w zakresie układu drogowego powinny rozwiązywać następujące główne problemy:

- wyeliminowanie ruchu tranzytowego z miasta przez budowę obwodnicy zachodniej,
- dostosowanie przekrojów ulicznych układu podstawowego do potrzeb ruchowych i wymagań jego bezpieczeństwa,
- przebudowę przekroczeń kolej - ewentualna budowa kolejnych wiaduktów i przejść pieszo-rowerowych, dostosowanie wiaduktu nad stacją Mława Miasto do dogodnych przesiadek z różnych środków transportu zbiorowego,
- modernizacja nawierzchni lokalnego układu ulicznego,
- poprawę powiązań komunikacyjnych terenów przyłączonych w 2004 roku (Krajewo, Piekiełko).

Układ komunikacji autobusowej miasta tworzą linie dalekobieżne oraz linie podmiejskie. Miasto posiada miejską komunikację autobusową, zapewniającą obsługę mieszkańców.

Przystanki i pętle autobusowe zostały zmodernizowane w zakresie oznakowania oraz wyposażone w wiaty i zatoki postojowe.

Istniejący dworzec autobusowy nie posiadał wystarczających rezerw terenowych dla jego modernizacji. Został zamknięty w 2019r. Dlatego istnieje potrzeba przeniesienia go w inny rejon miasta - stąd trwająca realizacja zintegrowanego dworca komunikacyjnego w rejonie stacji Mława Miasto, przy Al. Św. Wojciecha.

Pasażerską obsługę kolejową zapewnia magistralna zelektryfikowana linia kolejowa w relacji Warszawa – Gdańsk. Na trasie tej obok pociągów dalekobieżnych kursują pociągi podmiejskie w relacji Warszawa – Działdowo. Obsługa pasażerska Mławy jest zapewniona poprzez dworzec kolejowy Mława, oraz przystanek osobowy Mława Miasto.

W ostatnim czasie modernizowano linię kolejową Warszawa - Gdańsk i podniesiono prędkości kursowania pociągów do 160 km/godz. Dla Miasta oznaczało to potrzebę budowy

trzech nowych wiaduktów (w rejonie Północnej Dzielnicy Produkcyjnej, w ciągu ul. Żuromińskiej oraz w rejonie zintegrowanego dworca komunikacyjnego).

Kolejową obsługę towarową do niedawna zapewniała stacja, której urządzenia do przeładunku rozciągnięte były wzdłuż ul. Dworcowej. Stacja towarowa posiadała wspólny dworzec ze stacją pasażerską. Na południe od dworca pasażerskiego działa również towarowy terminal kontenerowy. W jego zespole funkcjonuje bocznicą kolejowa, która dawniej służyła także do obsługi m.in zakładów stacji paliw ale obecnie została skrócona. Jeszcze w pierwszym półroczu 1999 r. na stacji towarowej przeładowano około 103,6 tys. ton ładunków. Obecnie rejon dawnej stacji paliw wymaga przekształcenia.

Obsługę towarową historycznie zapewniała ponadto kolej wąskotorowa, której urządzenia stacyjne zlokalizowane są w pobliżu dworca kolei normalnotorowej. Kolej ta utrzymywana jest przede wszystkim z uwagi na jej charakter zabytkowy i potencjalne walory turystyczne.

## **XVII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI**

---

### Analiza i charakterystyka infrastruktury technicznej

#### *Stan i ocena funkcjonowania zaopatrzenia w wodę*

Zaopatrzenie w wodę terenów zainwestowania miejskiego odbywa się przy pomocy:

- centralnego wodociągu miejskiego zasilanego z ujęć miejskich,
- niezależnych ujęć wody dla grupy zakładów przemysłowych.

Centralny wodociąg miejski zasilany jest w wodę z dwóch ujęć czwartorzędowych:

- podstawowego, zlokalizowanego przy ulicach Padlewskiego i Kopernika i obejmującego 10 studni (Nr OW I – 6, 7, 8A, 9, 10, 13, 16, OW II – 1, OW III – 1, 2)
- ujęcia przy ul. Instalatorów w dzielnicy przemysłowej, obejmującego 2 studnie oraz stację uzdatniania wody.

Studnia OW I – 6 po renowacji została przywrócona do eksploatacji.

Decyzją Starosty Mławskiego znak RŁOŚ-10/2000/2001 z dnia 09.01.2001r. zostały ustalone strefy ochrony sanitarnej dla komunalnych ujęć wody w Mławie. Strefy ochrony bezpośredniej wokół każdej studni zawierają się w granicach aktualnie wygrodzonych w kształcie prostokątów o wymiarach od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów i powierzchni od 190 m<sup>2</sup> do 1300 m<sup>2</sup>. Obecnie, po nowelizacji ustawy Prawo Wodne, przepisy te nie obowiązują.

Z uwagi na to, że czas przesączania wody przez nakład w profilach poszczególnych odwiertów przekracza 25 lat, a obrębie obszarów 25-letniej wymiany wody w warstwach

wodonośnych utwory słabo – i półprzepuszczalne występują w sposób ciągły, sfery ochronne poszczególnych studni mogą być ograniczone do terenów ochrony bezpośredniej i nie istnieje potrzeba ustalania terenów ochrony pośredniej. Mając na uwadze komunalny charakter ujęć, skalę wydobycia wody oraz zapewnienie takiego sposobu użytkowania terenu, aby nie stanowił zagrożenia dla jakości ujmowanych wód podziemnych w decyzji zaproponowano wprowadzić do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakaz lokalizowania na obszarze 25-letniej wymiany wody w warstwie II poziomu wodnego dużych ferm hodowlanych, nowych zakładów przemysłowych związanych z przetwarzaniem środków chemicznych, cementarzy oraz mogilników.

Całkowita długość sieci wodociągowej z przyłączami wynosi 221,5 km; obejmuje ona zarówno sieci przesyłowe – magistrale wodociągowe o przekrojach Dn. 400, 315, 300, 225, 200 mm oraz sieć rozdzielczą uliczną.

Magistrale wodociągowe znajdują się w ulicach:

- Padlewskiego (2 x 400)
- Załęskiego (1x 400)
- Szpitalnej (1 x 300)
- Morawskiej (1 x 300)
- Stary Rynek (1 x 315)
- Narutowicza (1 x 225)
- Grzebskiego (1 x 225)
- Powstańców Styczniowych (1 x 200)
- Sienkiewicza (1 x 200)
- Zachodnia (1 x 200)
- Lelewela (1 x 200)
- Al. Marszałkowaska (1x225)
- Batalionów Chłopskich (1x225)
- Antoniego Nowowiejskiego (1x225)

Poza omówionym wodociągiem miejskim na terenie m. Mławy znajduje się szereg ujęć wód podziemnych w formie własnych wierconych studni czwartorzędowych poszczególnych użytkowników (zakłady przemysłowe, instytucje).

#### *Wniosek*

Zaspokojenie potrzeb wodnych miasta, tj. zwiększonej liczby mieszkańców, usług i potrzeb ogólnokomunalnych w perspektywie i w kierunku wymagać będzie rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej, w szczególności magistral (przewodów dosyłowych wody) oraz samej stacji wodociągowej, przede wszystkim stacji uzdatniania wody.

Zajmowany obecnie przez stację wodociągową teren przy ul. Padlewskiego o pow. 2,2 ha jest dla tych celów wystarczający. Dla usytuowania nowych magistralnych przewodów wodociągowych przebiegających w ulicach, konieczna jest rezerwa pasa terenu o szerokości 1,5 – 2,0 m.

## *Stan i ocena funkcjonowania kanalizacji sanitarnej*

Sieć kanalizacji sanitarnej obejmuje głównie tereny centralnej części miasta.

Szkielet istniejącego układu kanalizacji sanitarnej stanowią następujące kolektory podstawowe:

Kolektory grawitacyjne:

- kolektor „A” (wzdłuż rzeki Seracz, ul. Grzebskiego i ul. Płockiej)
- kolektor „B” (w ul. Sienkiewicza, ul. Wyspiańskiego, ul. Długiej i ul. Płockiej)
- kolektor „C” (wzdłuż torów PKP od ul. Kościuszki do oczyszczalni ścieków)
- kolektor „D” (w ul. Granicznej do ul. Kościuszki)
- kolektor „K<sub>1</sub>” (na terenie oczyszczalni ścieków)

Kolektory tłoczne:

- w ul. Kościuszki
- w ul. Morawskiej
- na przedłużeniu ul. Konopnickiej do ul. Powstańców Wielkopolskich

Kolektory są obsługiwane przez 12 przepompowni ścieków (przy skrzyżowaniu ul. Granicznej i ul. Kościuszki, przy ul. Szpitalnej, ul. Tuwima, ul. Hallera, ul. Lawicz-Liszki, ul. Kopernika, na terenie oczyszczalni ścieków)

Kolektor „A” jest głównym kanałem doprowadzającym ścieki do pompowni na oczyszczalni. Przebiega od oczyszczalni ulicami Płocką, Grzebskiego i dalej wzdłuż doliny rz. Seracz do ul. Wójtostwo. W bezpośredniej zlewni kolektora A znajduje się znaczna część miasta, tzn. Śródmieście – Stare Miasto, Warszawska - Dzierzowska i Wójtostwo.

Z kolektorem „A” łączy się kolektor „B”, za pośrednictwem którego przejmowane są ścieki z pozostałej części dzielnicy śródmiejskiej. Trasa kolektora „B” prowadzi do połączenia z kolektorem „A” ulicami: Długą, Wyspiańskiego, Sienkiewicza do ul. Kościuszki. Kolektor „C” przejmuje ścieki z przepompowni P1 oraz z nowego centrum miasta, a także z budownictwa wysokiego i jednorodzinnego w rejonie Śródmieścia pomiędzy ulicami Kościuszki, Sienkiewicza, Andersa, a torami kolejowymi.

Kolektor „D” przejmie ścieki z Północnej Dzielnicy Przemysłowej oraz ścieki miejskie z dzielnicy Wólka. Doprowadza on ścieki do przepompowni P1, zlokalizowanej w sąsiedztwie terenów PKP, przy skrzyżowaniu z ul. Kościuszki. Kolektor „D” przebiega ulicami Graniczną i Napoleońską.

Kolektor „K<sub>1</sub>” łączy się z kolektorem „C”, odprowadzając ścieki przemysłowe z lewostronnej części miasta.

Przepompownia ścieków P1 wykonana jako studnia zapuszczana, bez nadbudowy nadziemnej.

Do opisanych kolektorów podstawowych podłączona jest sieć przewodów kanalizacyjnych drugorzędnych.

Całkowita długość sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 129,5 km, zaś bez przyłączy wynosi 85,5 km; obejmuje ona zarówno kolektor podstawowy jak i sieć kanałów drugorzędnych. Ilość przyłączy do budynków wynosi 4085 szt. (stan na 2019 r.).

Ogólna liczba mieszkańców, korzystających z miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wynosiła (na koniec 2019 r.) 32 626 osób, w tym 79 % ogólnej liczby mieszkańców miasta.

Przy pomocy opisanej kanalizacji sanitarnej ścieki bytowo – gospodarcze i przemysłowe, wraz wodami infiltracyjnymi, kierowane są do zrealizowanej w 2019 r. nowej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej w półn. – zach. części miasta, przy ul. Płockiej.

Technologia biologicznej oczyszczalni to oczyszczanie przy pomocy osadu czynnego w komorze o ciągłym zasilaniu.

Oczyszczalnia ścieków zajmuje teren o pow. 8,5 ha, wokół którego w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego była wyznaczona normatywna strefa ochronna (izolacyjna) o szerokości 300 m. Obecnie nie zachodzi potrzeba wyznaczenia strefy wokół oczyszczalni. Poza miejską oczyszczalnię ścieków niektóre zakłady przemysłowe na terenie Mławy posiadają własne urządzenia do oczyszczania ścieków w postaci osadników, łapaczy tłuszczów i błota, które spełniają rolę podczyszczalni ścieków przemysłowych, odprowadzanych do kanalizacji miejskiej

Tereny zabudowane dawnych wsi Piekiełka i Krajewa są nieskanalizowane, funkcjonują tu indywidualne rozwiązania, w tym zbiorniki bezodpływowe. Jest to istotne źródło zanieczyszczenia.

#### *Stan i ocena funkcjonowania kanalizacji deszczowej*

Sieć kanalizacji deszczowej obejmuje głównie Centrum miasta oraz tereny Północnej Dzielnicy Przemysłowej.

Podstawowy układ kanałów deszczowych w Śródmieściu m. Mławy stanowią:

- kanał dn. 0,80 – 1,0 m w ulicach Chrobrego, Żwirki i Padlewskiego,
- kanał dn. 0,30 m w ulicach Stary Rynek i Padlewskiego,
- kanał dn. 0,30 ÷ 0,50 m w ul. Kościuszki,
- kanał o przekroju dn. 0,30 ÷ 0,50 i dn 0,75 m w ul. Słowackiego i dalej od Al. Piłsudskiego działkami dochodzącymi do rz. Seracz.

Na terenie Północnej Dzielnicy Przemysłowej istniejące kanały deszczowe mają wymiary od dn. 0,40 do dn. 1,20 m. Tworzą one zaczątek przyszłościowego układu kanalizacji deszczowej Dzielnicy. Dolny odcinek tego układu o średnicy dn. 1,20 m

przechodzi przepustem dn. 1,20 m pod torami kolejowymi po czym dochodzi do potoku Stary Rów.

Układ kanalizacji deszczowej Północnej Dzielnicy Przemysłowej został rozbudowany w ciągu ostatnich 10 lat o zbiornik retencyjny przy ul. LG Electronics i odwodnienie w kierunku północnym do rz. Mławka.

Kanały deszczowe w Centrum obsługują bieżące potrzeby terenu zainwestowania i nie posiadają rezerw przepustowości.

Stan techniczny istniejących urządzeń kanalizacyjnych jest zadawalający.

Całkowita długość sieci kanalizacji deszczowej wynosi 40,6 km.

W chwili obecnej brak jest urządzeń do podczyszczania wód deszczowych odprowadzanych z terenu miasta.

#### *Wniosek*

Dla zapewnienia obsługi większej liczby ludności miasta już w najbliższym okresie, a także dla okresu perspektywicznego, konieczna staje się intensywna rozbudowa sieci kanalizacji, zarówno sanitarnej, jak i deszczowej na terenach zainwestowania miejskiego.

Ochrona środowiska naturalnego, a w tym poprawa i ochrona stanu czystości wód cieków naturalnych przepływających przez teren miasta lub w jego najbliższym sąsiedztwie (rz. Seracz, Stary Rów, Mławka) wymagać będzie dalszego utrzymania prawidłowej i właściwej eksploatacji istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków (bytowo – gospodarczych i przemysłowych).

Przewidywany zwiększony dopływ ścieków z oczyszczalni ścieków oraz odpływów z kanalizacji deszczowej wymagać będzie przystosowania koryt naturalnych odbiorników tych ścieków rz. Seracza i Starego Rowu do przyjęcia i bezkolizyjnego odprowadzenia dodatkowych ilości tych wód.

Prace realizacyjne należy poprzedzić pracami Studialnymi dla całego obszaru miasta.

#### *Charakterystyka i ocena funkcjonowania elektroenergetyki*

Miasto jest zaopatrywane w energię elektryczną z dwóch głównych punktów zasilania (GPZ). GPZ jest rozdzielnią energetyczną 11/15 kV, w której następuje transformacja napięcia z poziomu 110 kV na 15 kV oraz rozdział mocy na linie 15 kV zasilające poszczególne punkty odbiorcze tj. stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

GPZ-ty zlokalizowane są:

- przy ulicy Płockiej - GPZ Olechinek;
- przy ulicy Nowej - GPZ Mława.



GPZ-ty zasilane są z linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV pracującej w układzie pierścieniowym (zamkniętym) ciągu Szydłowo – Olechinek – Mława – Nidzica.

Układ pierścieniowy zapewnia dwustronne zasilenie o zwiększonej pewności dostawy energii w przypadku awaryjnego wyłączenia któregoś odcinka linii 110 kV. Utrata zasilania z dwóch źródeł równocześnie jest mało prawdopodobna.

W obu GPZ-tach zainstalowane są po dwa transformatory.

Moce zainstalowanych transformatorów 110/15 kV dla poszczególnych rozdzielni wynoszą odpowiednio:

–GPZ Mława Tr1 25 MVA, Tr2 25 MVA razem 52 MVA.

–GPZ Olechinek Tr1 16 MVA, Tr2 25 MVA razem 41 MVA.

W rozdzielni SN GPZ następuje rozdział mocy na poszczególne linie opływowe zasilające sieci SN i zabudowane w sieci stacje transformatorowe SN/nN.

Wszystkie linie pracują promieniowo z możliwością pracy pierścieniowej, stąd istnieje możliwość zasilania poszczególnych elementów sieci z dwóch, a nawet z trzech źródeł zasilania – co daje możliwość rezerwowania w przypadku wystąpienia awarii.

W Mławie większość linii zasilających 15 kV stanowi sieć kablowa, która charakteryzuje się odpornością na zakłócenia zewnętrzne (atmosferyczne, mechaniczne, postronne), natomiast na terenie Piekiełka i Krajewa energia rozprowadzana jest do odbiorców za pośrednictwem napowietrznych linii niskiego napięcia. Wszystkie gospodarstwa tych terenów są zelektryfikowane.

Urządzenia energetyczne zainstalowane w Mławie zapewniające dostawę energii są w dobrym stanie i dostarczają odbiorcom energię elektryczną o odpowiednich parametrach eksploatacyjnych.

#### *Charakterystyka i ocena funkcjonowania gazownictwa*

Miasto jest zaopatrywane w gaz przewodowy wysokiego ciśnienia z gazociągu relacji Płońsk-Uniszki Zawadzkie. Zasilanie w gaz odbywa się od strony wschodniej miasta z dwóch stacji redukcyjno – pomiarowych I<sup>0</sup> zlokalizowanych przy ul. Dalekiej i przy ul. Warszawskiej - do stacji gaz doprowadzają bezpośrednio gazociągi DN 100 MOP 5,0 MPa. W części wschodniej miasta przesył odbywa się poprzez gazociągi: DN 400 MOP 5,5 Mpa oraz DN 200 MOP 5,0 MPa - obydwie przebiegające na zewnątrz obecnego śladu drogi krajowej nr 7, na obszarze planowanej Wschodniej Dzielnicy Przemysłowej.

Obecnie odbiorcami gazu przewodowego jest ok. 80 % mieszkańców. Mieszkańcy nie posiadający gazu przewodowego korzystają indywidualnie z gazu propan-butan pochodzącego z butli gazowych. Na terenie Mławy sieć gazociągu rozdzielczego łączy ze sobą 4 stacje redukcyjno – pomiarowe II<sup>0</sup> (SRP II<sup>0</sup>) zlokalizowane odpowiednio przy ulicach:

1. SRP II<sup>0</sup> przy ul. Dalekiej;
2. SRP II<sup>0</sup> przy ul. Płockiej;
3. SRP II<sup>0</sup> przy ul. Zachodniej;
4. SRP II<sup>0</sup> przy ul. Szpitalnej.

Istniejąca infrastruktura systemu gazowniczego pozwala na realizację zwiększonych dostaw gazu ziemnego w okresie 8-10 lat bez ponoszenia dodatkowych nakładów na rozbudowę stacji redukcyjnych I<sup>0</sup> i II<sup>0</sup>, ponieważ stacje te posiadają znaczne rezerwy.

Gaz służy głównie do ogrzewania budynków mieszkalnych, przygotowywania posiłków jak również do ogrzewania wody i zużycie jego powinno być dostosowane do aktualnych możliwości dostarczania przez Mazowieckie Okręgowe Zakłady Gazownictwa.

Przewiduje się że tereny Piekiełka i Krajewa – obecnie niezgazyfikowane - zaopatrywane będą w gaz ze wschodniego odgałęzienia gazociągu wysokociśnieniowego DN 100 PN 6,3 MPa relacji Uniszki Zawadzkie - Lidzbark.

#### *Charakterystyka i ocena funkcjonowania ciepłownictwa*

Miasto jest zaopatrywane w energię ciepłą przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.w Mławie (PEC) przy pomocy:

- 1 centralnej ciepłowni - C1;
- 5 kotłowni osiedlowych;
- 1 kotłowni lokalnej.

Kotłownie PEC zapewniają ciepło tylko 19,5 % całkowitego zapotrzebowania na energię ciepłą, pozostałe 80,5 % pokrywają w następujący sposób odpowiednie źródła:

- kotłownie lokalne i osiedlowe (nie należące do PEC) - 13,5 %;
- kotłownie sektora przemysłowego - 15 %;
- źródła indywidualne - 52 %.

Głównymi odbiorcami energii ciepłej, dostarczanej przez PEC na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, są zespoły zabudowy wielorodzinnej oraz obiekty sektora oświaty, użyteczności publicznej i placówki usługowo-handlowe.

Ogółem na terenie miasta Mława zlokalizowanych jest ok. 150 większych kotłowni. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Mławie posiada 7 kotłowni o łącznej mocy zainstalowanej 16,469 MW co stanowi około 20% w strukturze mocy zainstalowanej na terenie miasta.

Spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe w Mławie dysponują 19 kotłowniami o łącznej mocy zainstalowanej 4,0 MW, co stanowi ok. 4% mocy wszystkich źródeł zainstalowanej na terenie miasta.

Na terenie urzędów, instytucji i obiektów użyteczności publicznej i sektorze oświaty zlokalizowane są 52 kotłownie o łącznej mocy 16,5 MW, co stanowi 18 % w strukturze mocy.

W sektorze przemysłowym zlokalizowanych jest ok. 65 źródeł ciepła o łącznej mocy ok. 44,7 MW i stanowi 47 % w strukturze mocy całego miasta.

Na terenie Piekiełka i Krajewa do celów grzewczych w powszechnym użyciu jest węgiel i drewno oraz dodatkowo gaz propan butan.

### *Podsumowanie*

Rozbudowa sieci ciepłowniczej należy uznać za priorytetowe działania, które w rezultacie będą najskuteczniejszym sposobem walki ze smogiem w mieście.

Rozbudowa sieci elektroenergetycznych, gazowniczych i ciepłowniczych powinna współgrać z zapotrzebowaniem na energię elektryczną, gaz i energię ciepłą oraz umożliwiać odbiorcom właściwe parametry eksploatacyjne tych mediów.

Sieci elektroenergetyczne, gazownicze i ciepłownicze zaleca się modernizować zgodnie z obowiązującymi przepisami i koniecznością przeprowadzania ich modernizacji – zależnie od potrzeb.

### *Odpady komunalne stałe*

Na terenie Mławy, częściowo tylko w jej granicach, znajduje się instalacja przetwarzania odpadów, której główna część położona jest w Uniszkach Cegielni, gm. Wieczfnia Kościelna (na granicy miasta). Zakład ten rozbudowano częściowo na obszar Mławy po 2005 roku.

Znajduje się tutaj m.in. składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne. Jest ono eksploatowane od 1967 roku. Powstało w wyrobisku po eksploatacji kruszywa mineralnego (piaski i żwiry). Składowisko zostało rozbudowane i przebudowane w 2005r. Przepustowość części mechanicznej to 54 tys. Mg/rok i biologicznej 27 tys. Mg/rok. Pojemności całkowita to 3 140 670 m<sup>3</sup>. Obecnie instalacja straciła status RIPOK i nie posiada obecnie uprawnień do składowania kolejnych partii niesegregowanych odpadów komunalnych. Nadal funkcjonuje natomiast jako instalacja produkcji paliwa alternatywnego.

Na terenie składowiska prowadzone są procesy:

- segregacji odpadów w celu odzysku surowców,
- składowanie odpadów.

Nie ma możliwości powiększenia składowiska na sąsiednie przyległe tereny w granicach Mławy.

Zgodnie z *Planem Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego 2024* miasto Mława może także wywozić odpady komunalne do instalacji komunalnych posiadających stosowne uprawnienia i jednocześnie wolne limity (Wola Pawłowska koło Ciechanowa, Poświętne koło Płońska i inne).

Zgodnie z *Planem Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego 2024* na granicy z miastem na terenie Gminy Wieczfnia Kościelna w Miejscowości Uniszki Cegielnia położona jest instalacja w ramach której prowadzony jest Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych. PSZOK do niedawna (marzec 2019 ) funkcjonował także na terenie miasta pod adresem ul. Płocka 92. Obecnie trwa procedura ponownego uzyskania uprawnień do jego prowadzenia na terenie miasta. Z punktu widzenia potrzeb mieszkańców oraz wysokich wskaźników recyklingu, które muszą osiągnąć gminy w kolejnych latach zasadne jest dążenie do utworzenia i prowadzenia PSZOK na terenie miasta (zwiększenie dostępności).

## **XVIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

---

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje inwestycje celu publicznego jako: „działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

Dla obszaru miasta Mława inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnych oraz najważniejsze inwestycje strategiczne przewidziane do realizacji uwzględniono w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra i Sejmik Województwa.

Zagadnienie realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostało szczegółowo opisane w rozdziale III.

Przewidziane są następujące główne zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- dokończenie realizacji zintegrowanego dworca komunikacyjnego (kolejowego i autobusowego);
- realizacja Zachodniej Obwodnicy Mławy, związana z koniecznością stworzenia dróg obwodowych dla ruchu tranzytowego; w tym celu należy wyznaczyć w studium pas terenu określający przebieg obwodnicy.

## **XIX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ**

---

Na terenie miasta Mława nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani inne obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi - nie istnieje więc potrzeba realizacji ochrony przeciwpowodziowej.

## **TOM II - KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA MŁAWA**

---

### *Wnioski do określenia kierunków rozwoju przestrzennego miasta*

Rozwój przestrzenny miasta powinien mieć zarówno charakter jakościowy (rewitalizacja, przekształcenia) jak i ilościowy (nowe tereny budowlane, rekreacyjne).

Wyznaczenie nowych terenów generujących nowe miejsca pracy jest konieczne dla dalszego rozwoju miasta.

Jednocześnie rozwój inwestycji już funkcjonujących pociągnie za sobą wzrost poziomu życia mieszkańców. Spodziewać się też należy napływu do miasta nowych mieszkańców, którzy najprawdopodobniej zaliczać się będą do dwóch grup społecznych – wykwalifikowanych pracowników fizycznych pracujących bezpośrednio w produkcji oraz specjalistów i kadry kierowniczej, zarządzających rozrastającymi się zakładami. Powstanie więc konieczność wskazania terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego, zarówno zespołów taniej zabudowy kilkunordzinnej lub jednorodzinnej o średnim standardzie jak i zespołów rezydencjonalnych o podwyższonym standardzie.

Planowany rozwój infrastruktury drogowo – kolejowej podniesie atrakcyjność Mławy jako szybko dostępnego miasta położonego na skraju terenów rekreacyjnych Mazur.

Należy przewidzieć konieczność wskazania w studium obszarów przeznaczonych pod funkcje rekreacyjne, związane z obsługą przyjezdnych turystów, powiązanych z projektowanym zbiornikiem retencyjnym na rzece Mławka, oraz terenami leśnymi i rolnymi (agroturystyka) Krajewa i Piekiełka, stanowiącymi jednocześnie naturalną bazę wypoczynku codziennego i weekendowego mieszkańców Mławy.

### *Zasady i zakres ustaleń studium*

Studium określa kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do miasta Mławy jako jednostki samorządowej, ale i istotnego ogniwa sieci osadniczej położonej wokół miasta oraz istotnego ośrodka miejskiego w skali całego województwa. Polityka rozwoju miasta ma na celu ukształtowanie Mławy jako pełnowartościowego ośrodka miejskiego.

Jako podstawowe kryterium kształtowania kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjęto stworzenie w Mławie warunków przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych umożliwiających zbudowanie spójnej przestrzeni o zdefiniowanym kościec strukturalnym, z wyraźnym strefowaniem zespołów głównych funkcji. W oparciu o to kryterium umożliwiające wprowadzenie ładu przestrzennego w strukturze przestrzennej miasta, wskazano obszary predestynowane do wykreowania ważnych przestrzeni publicznych (centrum, tereny rozwojowe o funkcjach produkcyjno – magazynowych i usługowych, mieszkaniowych i rekreacyjnych) i określono zasady ich wzajemnego komunikacyjnego powiązania i udostępniania.

Jako podstawową zasadę tworzenia ładu przestrzennego na terenach zabudowanych o dobrym stanie technicznym, przyjęto podejmowanie sukcesywnych przedsięwzięć adaptacyjnych do nowych potrzeb oraz działań modernizacyjnych, bez radykalnych przekształceń „dużej skali”. Dla obszarów zagospodarowanych nieadekwatnie do ich miejsca położenia i otoczenia oraz zagospodarowanych zbyt ekstensywnie przyjęto zasadę efektywnej aktywizacji przez przekształcenia oraz realizację nowych założeń programowo-przestrzennych.

Uznano, że racjonalność struktury przestrzennej miasta powinna wynikać z działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych, możliwych do zrealizowania nie tylko w skali miasta, ale i z wykorzystaniem budżetu Państwa, jak i znaczących inwestycji prywatnych. Toteż w studium wskazano obszary rozwoju funkcji o istotnym znaczeniu dla obsługi miasta oraz obszary mogące przyjąć funkcje i program o znaczeniu regionalnym.

Przyjęto, że utrzymanie i rozwinięcie wielofunkcyjnego charakteru struktury przestrzennej miasta, zapewniającego nie tylko pełny wachlarz usług dla ludności, ale i równocześnie otwartego na inwestycje ponadlokalne (co zapewni uniknięcie peryferyjności) wymagać będzie zapewnienia dostępności komunikacyjnej o zasięgu regionalnym i krajowym, kształtującej przestrzenny zasięg wpływów wykraczający poza granice miasta. Nie ulega bowiem wątpliwości, że obszary mające dobre powiązania komunikacyjne ze strukturą sieci osadniczej wokół miasta i całego regionu cieszą się większym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów usług komercyjnych oraz zakładów produkcyjnych o znaczeniu ponadlokalnym.

*Uwarunkowania stanowiące zasoby i szanse rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta:*

- położenie miasta w znacznej odległości od innych dużych ośrodków miejskich, na granicy województw mazowieckiego i warmińsko-mazurskiego, jako głównego ośrodka związanej z miastem sieci osadniczej;
- znaczne rezerwy obszarów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i aktywności gospodarczej,
- położenie miasta na szlakach głównych powiązań komunikacyjnych:
  - › kolejowego, Warszawa – Gdańsk (linia kolejowe E- 65),
  - › drogowego, Warszawa – Gdańsk (droga krajowa nr 7),
- dość dobrze rozwinięta sieć dróg lokalnych,
- dobry stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- dobry stopień wyposażenia w infrastrukturę społeczną,
- występowanie na obszarze gminy terenów przyrodniczych o znaczeniu lokalnym i regionalnym stanowiących Obszar Chronionego Krajobrazu,
- wzrost aktywności inwestycyjnej w ostatnich latach, w tym znaczny rozwój dużej Północnej Dzielnicy Przemysłowej.

### *Uwarunkowania stanowiące słabe strony zagospodarowania przestrzennego miasta:*

- słabo rozwinięty układ drogowy w rejonie dzielnicy przemysłowej oraz brak dogodnego połączenia dla samochodów ciężarowych dzielnicy przemysłowej z drogą krajową nr 7,
- dysproporcje w rozwoju sieci kanalizacyjnej w stosunku do zrealizowanej sieci wodociągowej oraz słabsze wyposażenie w infrastrukturę zachodniej części miasta,
- zdegradowana zabudowa w centrum miasta na dawnych terenach przemysłowych w rejonie d. zakładów mleczarskich i mięsnych,
- rozproszenie zabudowy na terenach dawnych wsi, co powoduje zwiększenie nakładów na rozwój infrastruktury.

### *Cele rozwoju miasta*

Za nadrzędny, zasadniczy cel rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej miasta uznano wykreowanie Mławy na znaczący ośrodek usługowo-gospodarczo-turystyczny województwa mazowieckiego. Nowa wizja miasta ma przyciągnąć do niego inwestorów strategicznych oraz zatrzymać w mieście jego mieszkańców.

Cele strategiczne to:

- zwiększenie atrakcyjności Mławy dla lokalizacji różnych form biznesu, w szczególności gospodarki opartej na inwestycjach ponadlokalnych, co spowoduje powstanie nowych miejsc pracy w usługach, produkcji, biurach oraz w handlu, a w efekcie aktywizację mieszkańców do podejmowania własnych działalności na terenie miasta oraz wzrost aktywności ekonomicznej mieszkańców a także wzrost dochodów Miasta Mława, wzrost kapitału firm, wzrost zatrudniania i wynagrodzeń, zwiększenie dywersyfikacji miejsc pracy w mieście,
- zwiększenie dostępności Mławy w skali regionu przez rozwój systemów komunikacji i transportu,
- stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców miasta, poprzez rewitalizację i modernizację istniejących oraz realizację nowych zespołów mieszkaniowych, a w efekcie zatrzymanie mieszkańców w mieście i przyciągnięcie nowych mieszkańców do miasta, poprawa salda migracji, wzrost liczby mieszkańców w wieku 25-35 lat,
- zwiększenie atrakcyjności centralnej strefy miasta, w tym zwiększenie liczby lokali i powierzchni użytkowych pod działalność gospodarczą w centrum Miasta, modernizacja przestrzeni publicznych miasta, zwiększenie oferty kulturalnej w strefie centralnej,
- zwiększenie zasobów budownictwa komunalnego dla racjonalnej i samodzielnej polityki mieszkaniowej związanej z potrzebami wspólnoty samorządowej,
- wykorzystanie walorów przyrodniczych w mieście.

Proponowane kierunki zmian to w pierwszym rzędzie:

- udostępnianie terenów dla lokalizacji inwestycji o znaczeniu strategicznym dla miasta i regionu które zapewnią - poprzez przekształcenia, rehabilitację lub wprowadzanie

nowego zagospodarowania - wysoki standard zagospodarowania na terenach obecnie niewykorzystanych i niezagospodarowanych, o dużym potencjale rozwojowym; służyć temu powinny aktywne działania władz miasta na rzecz pozyskania mocnego kapitału inwestującego,

- odbudowa i kształtowanie przestrzeni publicznych decydujących o percepcji przestrzeni miasta, w tym przede wszystkim:
  - nadanie ważnym drogom, spinającym strukturę przestrzenną miasta i wprowadzających ruch zewnętrzny, charakteru reprezentacyjnych ulic miejskich,
  - stworzenie wyraźnego ciągu o atrakcyjnym programie usługowo-kulturalnym, łączącego centralną część miasta z projektowanym zintegrowanym dworcem komunikacyjnym dla komunikacji zbiorowej dalekobieżnej (kolej, autobus),
  - zbudowanie wyraźnych ciągów o charakterze spacerowym na kanwie ulic wyprowadzających w kierunku terenów rekreacyjnych,
- zbudowanie drożnego i sprawnego systemu transportowego w powiązaniu z systemem zewnętrznym, umożliwiające udostępnianie obszarów miasta dla powiązań o znaczeniu regionalnym i dla połączeń dalekiego zasięgu - poprzez realizację Zachodniej Obwodnicy Miasta, budowę nowej Wschodniej Obwodnicy w przebiegu drogi krajowej nr 7 w parametrach drogi ekspresowej (droga S7),
- rozbudowa infrastruktury technicznej warunkująca aktywne zagospodarowywanie terenów będących obecnie poza zasięgiem obsługi istniejących sieci, zwłaszcza nowych terenów inwestycyjnych położonych pomiędzy linią kolejową a Zachodnią Obwodnicą,
- aktywna ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego wiążąca się z ich ekonomicznym wykorzystaniem, w tym utrzymanie i podkreślenie walorów przyrodniczych miasta – terenów parkowych i zespołów leśno-rolnych, strefy związanej z projektowanym zbiornikiem retencyjnym na północy Mławy, oraz utrzymanie i rozbudowa lokalnych ciągów spinających jednostkowe tereny zieleni miejskiej, wyprowadzonych w kierunku terenów otwartych,
- uporządkowanie i rewitalizację istniejących zespołów zabudowy wielorodzinnej,
- rozwój zasobów mieszkaniowych poprzez:
  - rewaloryzację zespołów mieszkaniowych w zabudowie o wartościach kulturowych,
  - rozwój nowych terenów mieszkaniowych w zabudowie jedno- i wielorodzinnej o wysokim standardzie.

## **I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO**

---

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta określono na podstawie pozostałych analiz.



## **1. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA**

---

Mława w obecnych granicach administracyjnych stanowi organizm miejski o dosyć złożonej strukturze funkcjonalnej, podlegający w ostatnich latach intensywnym przekształceniom i rozwojowi przestrzennemu. Mława ma poprawnie wykształconą strefę centralną, wielofunkcyjną, z dominującą zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i licznymi usługami, w której zabudowa podlega intensyfikacji na terenach głównie bardzo ekstensywnie zainwestowanych jak i pojawiają się nowe inwestycje na działkach wolnych od zabudowy. Centrum obrosło osiedlami zabudowy mieszkaniowej, zarówno wielo- jak i jednorodzinnej. Nowe osiedla wielorodzinne powstają głównie w rejonie stacji kolejowej Mława Miasto (kierunek południowo-zachodni od centrum) jak i wzdłuż ciągu komunikacyjnego prowadzącego z centrum do dworca kolejowego Mława (kierunek północno-zachodni od centrum). Szczególnie istotne z punktu widzenia ładu przestrzennego są przekształcenia funkcjonalno - przestrzenne w rejonie dawnych zakładów mleczarskich i mięsnych (na zachód od centrum), gdzie obecnie mieszczą się funkcje mieszkaniowe i produkcyjne – w tym rejonie niezbędne są dalsze przekształcenia w celu eliminacji powstałych konfliktów. Na obrzeżach miasta powstają zespoły produkcyjne, usługi związane z tranzytem, składy i magazyny. Ta tendencja także musi być kontynuowana, Mława potrzebuje nowych terenów inwestycyjnych dla działalności gospodarczych.

Układ dróg miejskich zwłaszcza w strefie centralnej jak i w zespołach osiedli mieszkaniowych jest dobrze rozbudowany. Niestety brak w pełni rozbudowanego układu obwodnic powoduje, że ciężki transport pomiędzy Północną Dzielnicą Przemysłową a drogą krajową nr 7 nadal w części odbywa się przez tereny śródmieścia miasta. Zaznacza się też wyraźna dyspersja nowych inwestycji, co potęguje zjawisko chaosu przestrzennego.

Obecna struktura przestrzenna miasta jest wynikiem nawarstwień z różnych okresów i oparta jest na układzie promienistym w stosunku do historycznego centrum z zachowanymi przebiegami dawnych dróg tranzytowych.

Zbudowana w latach 70. XX. wieku obwodnica wschodnia miasta (DK nr 7) zahamowała nieco ekspansję zainwestowania w kierunku wschodnim a po przeniesieniu jej funkcji drogi krajowej na nowo projektowaną Obwodnicę Wschodnią (Drogę S7) jej obecny ślad stanie się jedną z głównych ulic miejskich, natomiast nowa obwodowa trasa ekspresowa stanowić będzie istotną barierę wschodnią rozwoju miasta, poza którą rozwiną się tylko zespoły zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wzdłuż dróg wylotowych.

Barierę zachodnią w rozwoju zagospodarowania przestrzennego stanowiła do niedawna linia kolejowa. Jednakże istniejące już zainwestowanie po zachodniej stronie kolei, dobre powiązania komunikacyjne, łatwość uzbrojenia inżynieryjnego oraz planowany przebieg Obwodnicy Zachodniej Mławy i niedawno zrealizowana modernizacja linii

kolejowej wraz z budową wiaduktów drogowych powodują, że tereny te stanowią rezerwę dla przestrzennego rozwoju miasta i w szybkim tempie się zabudowują, zwłaszcza w północnej części.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta wymaga rekompozycji pod kątem nadania jej rozpoznawalnych cech, harmonii krajobrazowej, ciągłości przestrzennej i charakteru miejskości.

Powinna ona wynikać - jak wspomniano wcześniej - z działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych. Muszą one objąć w pierwszym rzędzie te obszary, których uporządkowanie zagospodarowania spowoduje nadanie przestrzeni Mławy charakteru na miarę znaczącego ośrodka powiatowego.

Dotyczy to więc w pierwszym rzędzie najważniejszych przestrzeni publicznych stanowiących „elementy krystalizujące”, a więc:

- centrum i ciągu ulicy Sienkiewicza – Mariacka - projektowany zintegrowany dworzec komunikacyjny dla komunikacji dalekobieżnej,
- obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej znaczących ze względu na eksponowane położenie i istniejące zagospodarowanie o wartościach kulturowych,
- przestrzeni zawartych w liniach rozgraniczających tras układu podstawowego, których zagospodarowanie - ze względu na masowość użytkowania ich przestrzeni - stać się może swoistą wizytówką-reklamą miasta. Należałoby więc również i te przestrzenie podporządkować regułom projektowania urbanistycznego, zwłaszcza z uwzględnieniem szczegółowych zasad dotyczących realizacji oświetlenia, ciągów rowerowych i pieszych, nasadzeń szpalerów zieleni i zasad lokalizacji reklam.

Ważnym elementem działań porządkujących będzie rehabilitacja istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej przez podjęcie działań związanych z modernizacją i sanacją zabudowy mieszkaniowej szczególnie w rejonie śródmieścia. Zabudowa będzie utrzymana w skali i tradycji miejsca.

Przy założeniu zapewnienia standardu 1 mieszkanie / rodzinę, niezbędna też będzie realizacja nowych mieszkań w różnych formach zabudowy. Racjonalne formowanie zabudowy mieszkaniowej miasta powinno przebiegać w taki sposób aby bliżej centrum były realizowane zespoły mieszkaniowe o większej intensywności zabudowy zaś zabudowa mniej intensywna w rejonach peryferyjnych.

Ze względu na obecny charakter zatrudnienia w mieście i dotychczasowe tendencje rozwoju, przewiduje się, że zmiany struktury zatrudnienia w przyszłości dotyczyć będą wzrostu liczby ludności pracującej w tych usługach, które rozwijają się ze względu na korzystne położenie komunikacyjne miasta i w rzemiośle produkcyjnym.

Warunkiem prawidłowego zrównoważonego rozwoju organizmu miejskiego jest równoczesne powiększanie bazy dla działalności gospodarczej, czyli przyrost odpowiednio urządzonych terenów, na których działalność ta będzie się realizować oraz przyrost terenów dla zaplecza technicznego obsługującego tę działalność.

W celu zabezpieczenia możliwości rozwoju działalności gospodarczej przewiduje się - oprócz adaptacji terenów przemysłowych - wyznaczenie nowych obszarów w zachodniej i południowej oraz północnej części miasta.

Przewiduje się dalszy rozwój funkcji rekreacyjnych dla potrzeb mieszkańców miasta w oparciu o walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska.

Funkcję terenów rekreacyjnych spełniać będą:

- parki miejskie i zieleńce,
- lasy położone w północnej części miasta,
- tereny rekreacyjno-sportowe wyposażone w urządzenia jak: hale sportowe, baseny, boiska, place zabaw, siłownie plenerowe itp.,
- ciągi zieleni wzdłuż rzeki Seracz i innych cieków wodnych powiązane z ciągami pieszymi i rowerowymi,
- nasadzenie szpalerów i alej stanowiące powiązania przyrodnicze z Lasem Mławskim,
- system ścieżek rowerowych,
- zespoły ogródków działkowych,
- projektowany zbiornik retencyjny wraz z otoczeniem na rzece Mławce,
- system tras turystycznych powiązanych z Lasem Mławskim i systemem schronów bojowych linii obronnej 1939r.

Istotnym elementem zagospodarowania rekreacyjnego może być też projektowany jako turystyczny, szlak zabytkowej kolejki wąskotorowej Mława-Przasnysz-Krasne-Maków Mazowiecki - wskazany do prowadzenia ruchu pieszo-rowerowego.

## **2. OBSZARY I INWESTYCJE STRATEGICZNE DLA MIASTA I REGIONU**

---

W obszarze miasta Mława strategicznymi obszarami i inwestycjami dla miasta i regionu będą:

- obszar centrum miasta - zamykający się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - wskazany do rewitalizacji w celu poprawy jakości przestrzeni oraz życia mieszkańców,
- zintegrowany dworzec kolejowy i autobusowy - wyznaczony w centralno – zachodnim rejonie miasta, zlokalizowany w nawiązaniu do sąsiadujących funkcji śródmiejskich oraz

- istniejącej linii kolejowej - z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- obszar zespołu rekreacyjno-mieszkaniowego - kształtowany w północnej części miasta, w oparciu o projektowany zbiornik retencyjno-rekreacyjny,
  - obszar Północnej Dzielnicy Przemysłowej położony w sąsiedztwie zakładów LG – przeznaczony dla rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych,
  - obszar rozwoju nowych funkcji usługowych i produkcyjnych – wskazany w południowo – zachodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie Zachodniej Obwodnicy Mławy,
  - tereny położone w sąsiedztwie drogi krajowej Nr 7, pomiędzy jej obecnym śladem, a projektowaną wschodnią obwodnicą – wskazane jako miejsca rozwoju funkcji usługowych i produkcyjno – usługowych z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> - czyli Wschodnia Dzielnica Produkcyjna.

Wiodącymi inwestycjami o charakterze strategicznym będą następujące inwestycje komunikacyjne:

- realizacja Zachodniej Obwodnicy Mławy (w skrócie ZOM) w ciągu drogi wojewódzkiej nr 544,
- realizacja Wschodniej Obwodnicy w nowym przebiegu obecnej drogi krajowej Nr 7 (droga S7),
- powiązanie miasta z nowo projektowaną drogą S7 za pomocą węzłów drogowych (z ZOM, poza obszarem miasta, i z drogą 544),
- kontynuacja realizacji nowego zintegrowanego dworca kolejowo-autobusowego w rejonie obecnego przystanku pasażerskiego Mława Miasto (przy wybudowanej w 2018r. Alei Św. Wojciecha),
- powiązanie obecnego Centrum miasta z nowym zintegrowanym dworcem kolejowo-autobusowym ciągiem komunikacyjnym o charakterze spacerowym z sąsiedztwem usług handlowych i rekreacyjnych.

## **II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

---

Przeprowadzone w ramach prac nad projektem zmiany studium analizy oparte na:

- diagnozie stanu istniejącego,
- analizie uwarunkowań,
- określeniu trendów rozwojowych miasta,

- przebadaniu chłonności terenów,
  - analizie porównawczej funkcjonowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta uchwalonego w 2012 r. oraz planów miejscowych,
- pozwoły określić kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Przyjęto że:

- tereny głównego zainwestowania miejskiego znajdują się w obszarze pomiędzy projektowaną Obwodnicą Zachodnią Mławy (ZOM) i projektowaną Obwodnicą Wschodnią (drogą S7) wraz z terenami rekreacyjnymi na północnym krańcu miasta,
- tereny centrum rozwiną się w kierunku nowo projektowanego zintegrowanego dworca komunikacyjnego (kolejowego i autobusowego), w układzie wschód zachód,
- zabezpieczenie przyszłego rozwoju miasta w zakresie działalności gospodarczej w miarę występowania potrzeb inwestycyjnych poza obszarem obecnego zainwestowania, stanowić będą tereny pomiędzy linią kolejową a projektowaną obwodnicą zachodnią, tereny za zachodnią obwodnicą oraz tereny w południowej i południowo-wschodniej części miasta (Wschodnia Dzielnica Produkcyjna), oraz uzupełnienie zabudowy w Północnej Dzielnicy Przemysłowej,
- z terenu centralnego miasta będzie całkowicie wyeliminowany ruch tranzytowy poprzez przebudowę drogi ekspresowej i budowę Zachodniej Obwodnicy Mławy, a także, częściowo, poprzez budowę dodatkowej obwodnicy północnej - wewnętrzna, już zrealizowana Al. Marszałkowska na przedpolu Lasu Mławskiego - służy wyłącznie dla obsługi ruchu samochodów osobowych zaś planowana zewnętrzna, biegnąca przez ul. Krajewo do Północnej Dzielnicy Przemysłowej, obsłuży ruch ciężarowy,
- główne tereny rekreacyjne rozwiną się w północnej części miasta (w oparciu o MOSiR i Las Mławski) oraz nad projektowanym zalewem na rzece Mławce.

## **1. STRUKTURA FUNKCJONALNA MIASTA, W TYM ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

---

Studium ustala podział miasta na strefy funkcjonalno – przestrzenne o wspólnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenów, wskazując dla poszczególnych stref także podstawowe parametry zabudowy. Precyzyjne ustalenia wysokościowe znajdować się będą w planach miejscowych, które mogą wskazać w mieście także obiekty wyższe (dominanty), przy czym rozmieszczanie dominant na każdym narożniku kwartałów uznaje się za zdecydowanie niewłaściwy sposób kompozycji krajobrazu miasta, a maksymalna wysokość dominant nie może przekroczyć dwukrotności maksymalnej wysokości dla danej strefy. Także dokładne powierzchnie działek budowlanych określają plany miejscowe, Studium

wskazuje tutaj jedynie kierunek działań, które doprowadzić mają do powstania zespołu intensywnej zabudowy śródmieścia miasta i bardziej ekstensywnych zespołów obrzeżnych.  
(...)<sup>i</sup>

Przyjęto następujący podział na strefy:

**1) strefa śródmiejska C (C I i C II) – wskazana dla utrzymania i rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej,**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- intensywna zabudowa wielofunkcyjna w tym:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
  - zabudowa usługowa, z przewagą usług o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, ze szczególnym uwzględnieniem usług społecznych (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) oraz usług komercyjnych (biur, turystyki, gastronomii, rozrywki, handlu detalicznego itp.);
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży wyłącznie w rejonach wskazanych na rysunku Studium na ten cel;
- 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:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako uzupełnienie istniejących zespołów w strefie CI oraz bez ograniczeń w strefie CII;
- garaże i parkingi wielopoziomowe i podziemne;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- (...)<sup>ii</sup> dostosowanie charakteru usług do historycznej (istniejącej) zabudowy,
- (...)<sup>iii</sup> sytuowanie usług w parterach budynków,
- (...)<sup>iv</sup> eliminację lokalizacji usług uciążliwych, stacji paliw i handlu hurtowego,
- (...)<sup>v</sup> eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
  - 18m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, z dopuszczeniem lokalnych dominant i zwyczajek zabudowy do 21m o powierzchni rzutu tych zwyczajek i dominant nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce budowlanej – w strefie CI,
  - ~~15m~~ 16m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, z dopuszczeniem lokalnych dominant i zwyczajek zabudowy do 18m o powierzchni rzutu tych zwyczajek i dominant nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce budowlanej – w strefie CII,
  - 12m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach CI i CII; z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- ~~maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:~~
  - ~~2,0 dla zabudowy usługowej;~~
  - ~~1,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;~~
  - ~~0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;~~~~z dopuszczeniem większych wskaźników w rejonach wskazanych pod realizację usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, ustalanych indywidualnie w planach miejscowych, jednakże to przekroczenie nie może być większe niż dwukrotność w/w wskaźników;~~
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%, z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych

**2) strefa usługowo-mieszkaniowa U/M (U/M I i 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 kultu religijnego) 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:
  - 18m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w strefie U/M I,
  - 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 i 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;**

**3) strefa mieszkaniowo-usługowa M/U (M/U I, M/U II i M/U III) – wskazana dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych,**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie w strefach M/U I i M/U II;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym zarówno usługi o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, usługi publiczne (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, , usług kultu religijnego) jak i usługi komercyjne (biura, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- obiekty zamieszkania zbiorowego;
- place 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:

- 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> w strefach M/U I, M/U II i M/U III;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
  - ~~15m~~ 18m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w strefie M/U I,
  - ~~12m~~ 18m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w strefie M/U II,
  - 12m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach M/U I i M/U II,
  - 12m – dla zabudowy w strefie M/U III,**z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;**

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - 1,2 dla zabudowy usługowej w strefach M/U I i M/U II;
  - 1,0 dla zabudowy usługowej w strefach M/U III;
  - 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie M/U I;
  - 1,0 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie M/U II;
  - 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach M/U I i M/U II;
  - 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach M/U III;
- 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 i 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;**

**4) strefa mieszkaniowa M (M I, M II i M III) – 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 M I;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- obiekty zamieszkania zbiorowego;
- place 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 i 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;

**5) strefa działalności gospodarczej z zakresu usług – U (U I i U II) – wskazana do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych;**

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 kultu religijnego) jak i usługi komercyjne (biura, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- obiekty zamieszkania zbiorowego;
- place 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:

- składy i magazyny;
- zabudowa mieszkaniowa w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy;
- obiekty produkcyjne i produkcyjno-usługowe w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy;
- stacje paliw z zapleczem usługowo-handlowym;
- usługi sportu i rekreacji;
- hale widowiskowe;
- urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, imprez masowych;
- garaże i parkingi wielopoziomowe i podziemne;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem lokalizacji przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> ;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
  - 15m – dla zabudowy w strefie U I,
  - 12m – dla zabudowy w strefie U 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:**
  - 1,2 dla zabudowy w strefie U I;
  - 1,0 dla zabudowy w strefie U II;
- **maksymalna powierzchnia zabudowy:**
  - 60% dla zabudowy w strefie U I;
  - 50% dla zabudowy w strefie U II;

z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla szkół i terenów boisk sportowych do 15%; z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych;

**6) strefa działalności gospodarczej z zakresu usług i produkcji – U/P – w której ustala się realizację funkcji usługowych i magazynowo – składowych oraz funkcji produkcyjnych;**

*podstawowe kierunki przeznaczenia:*

- zabudowa usługowa w tym zarówno usługi o randze ogólnomiejscowej i regionalnej, usługi publiczne (kultury, administracji, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) jak i usługi komercyjne (biura, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- centra logistyczne, tereny transportu samochodowego;
- usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką, naprawą, złomowaniem, demontażem pojazdów;
- obiekty produkcyjne, składy, magazyny, wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym;
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży wyłącznie w rejonach wskazanych na rysunku Studium na ten cel;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

*dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*

- stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- obiekty zamieszkania zbiorowego realizowane jako część zaplecza obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- stacje paliw z zapleczem usługowo-handlowym;
- usługi sportu i rekreacji;
- hale widowiskowe;
- urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, imprez masowych;
- garaże i parkingi wielopoziomowe i podziemne;

- odnawialne źródła energii w postaci ogniw fotowoltaicznych, realizowanych wyłącznie na dachach i ścianach budynków, o mocy do oraz powyżej 100 kW;
- wyłącznie na terenie Północnej Dzielnicy Przemysłowej: obiekty i działalności skierowane na alternatywne zagospodarowanie odpadów generujących energię cieplną oraz/lub elektryczną:
  - zbieranie odpadów;
  - przetwarzanie odpadów komunalnych oraz odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych,
- wyłącznie na terenie Północnej Dzielnicy Przemysłowej: obiekty do termicznego przekształcania odpadów komunalnych oraz odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych, z odzyskiem energii;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem lokalizacji przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych;
- zakaz lokalizacji nowych usług oświaty, nauki, ochrony zdrowia;
- emisja pyłów i gazów poza granicami działki inwestora nie może przekroczyć stężeń dopuszczalnych zgodnie z unijnymi i krajowymi przepisami;
- zakaz lokalizacji spalarni odpadów i współspalarni odpadów innych niż odpady komunalne oraz innych niż odpady powstające z procesów przetwarzania odpadów komunalnych;
- zakaz lokalizacji spalarni odpadów i współspalarni odpadów bez odzysku energii.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 20 m, przy czym dopuszcza się odstępstwa w planach miejscowych od tej zasady, w zależności od przewidywanych potrzeb technologicznych - w takich sytuacjach maksymalna wysokość zabudowy nie może jednakże przekroczyć 30m na fragmentach nie przekraczających 40% powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej; **z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami**
- **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;**
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

**7) strefa technicznej obsługi miasta - TT** - w której zakłada się lokalizację zabudowy i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną miasta,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, ciepłownictwem, gospodarką wodno – kanalizacyjną, gazownictwem, gospodarowaniem odpadami;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie zieleni izolacyjnej;
- zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 12m, **dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;**
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

**8) strefa terenów kolejowych, w tym terenów kolejowych zamkniętych - KK** - w której zakłada się zagospodarowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi prowadzenie transportu kolejowego,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny linii i bocznic kolejowych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, ciepłownictwem, gospodarką wodno – kanalizacyjną, gazownictwem, gospodarowaniem odpadami;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- budynki dworcowe i obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- ulice publiczne i wewnętrzne oraz ciągi piesze i rowerowe przecinające linię kolejową, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ścieżki pieszo-rowerowe umożliwiające prowadzenie po trasie dawnej kolejki wąskotorowej również ruchu pieszo-rowerowego;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 15m, **dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;**
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

**9) strefa usług rekreacji - UR (UR I, UR II i IR III) – w której zakłada się realizację obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem;**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- usługi rekreacji i wypoczynku, w tym. m.in. hotele, pensjonaty, domki letniskowe oraz pola biwakowe;
- tereny usług sportu, w tym m. in.:
  - budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, pola golfowe do mini golfa, itp.),
  - budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji oraz poprawy kondycji fizycznej (odkryte, przykryte w całości lub w części np. hale sportowe, baseny);
- urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, imprez masowych;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- funkcja usługowa jako towarzysząca zabudowie turystycznej w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, innych usług nieuciążliwych;
- obiekty związane z obsługą terenów sportowych, w tym szatnie, magazyny;
- usługi kultury i nauki;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- parkingi i garaże wielopoziomowe i podziemne;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
  - 15m w strefie UR I,
  - 12m w strefach UR II i UR III;**dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;**



- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;**
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - 30% w strefie UR I,
  - 40% w strefach UR II i UR III,
 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;

**10) strefa lasów – ZL** – na której zakłada się zachowanie istniejących lasów oraz zalesienia;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy i zadrzewienia, w tym zalesienia;
- lasy parkowe;
- tereny zieleni nieurządzonej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe, szlaki turystyczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej, urządzenia turystyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, elementy infrastruktury technicznej oraz ciągi piesze i rowerowe;
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów związanych z gospodarką leśną;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie ciągów pieszych i rowerowych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m, z dopuszczeniem ponadleśnych ambon i wież obserwacyjnych służących gospodarce leśnej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla terenów urządzeń turystycznych do 30%.

**11) strefa dolesień – ZLD** – na której zakłada się zalesienia;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy i zadrzewienia, w tym zalesienia;
- lasy parkowe;
- tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe, szlaki turystyczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej, urządzenia turystyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, elementy infrastruktury technicznej oraz ciągi piesze i rowerowe;
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów związanych z gospodarką leśną;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie ciągów pieszych i rowerowych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m, z dopuszczeniem ponadleśnych ambon i wież obserwacyjnych służących gospodarce leśnej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla terenów urządzeń turystycznych do 30%.

**12) 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;

**13) strefa zieleni naturalnej i pól uprawnych – R/ZN** – w której zakłada się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, zarówno wysokiej jak i niskiej, oraz pól uprawnych;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej;
- tereny użytków rolnych;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zbiorniki retencyjne – urządzenia hydrologiczne;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;
- utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej;
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;

- utrzymanie naturalnej otuliny ujęć wodnych;

**14) strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej R** – dla której wprowadza się zachowanie i rozwój funkcji rolniczych;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny użytków rolnych;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- tereny urządzeń melioracji wodnych;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.

**15) tereny pochówku - ZC** - przeznaczona do lokalizacji cmentarzy oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- cmentarze wraz z usługami kultu religijnego w tym kościoły i kaplice;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne; dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, drobny handel (kwiaty, znicze);
- krematorium - wyłącznie na terenie cmentarza komunalnego przy ul. Żabieniec i w strefie bezpośrednio do niego przylegającej (w promieniu do 50 m).

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowanego przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%, 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: 10%, z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych;

**16) tereny wód powierzchniowych - W** - przeznaczone do zachowania i powiększania terenów wód powierzchniowych.

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- wody powierzchniowe;
- tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- pomosty, kładki pieszo-rowerowe, urządzenia hydrotechniczne;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie naturalnej otuliny zbiorników wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

*Granice stref funkcjonalno-przestrzennych oraz przebieg projektowanych linii komunikacyjnych i ich parametry mają charakter przybliżony. Dokładne ustalenia zostaną rozstrzygnięte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

*Na wszystkich terenach zainwestowanych ustala się zasadę zachowania istniejących budynków i ich funkcji z możliwością ich adaptacji, przebudowy i rozbudowy, wg. ustalonych wskaźników.*

## **2. OBIEKTY HANDLU, W TYM O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000M<sup>2</sup>**

---

W Studium przyjęto następujące zasady lokalizacji obiektów handlowych w mieście:

- obiekty handlu w formie ciągów handlowych w parterach budynków o innych funkcjach i obudowujących przestrzenie publiczne - na obszarze funkcjonalnego śródmieścia (czyli w obrębie strefy C) oraz w innych zespołach zabudowy wielorodzinnej,
- obiekty handlu w formie samodzielnych pojedynczych obiektów o powierzchni do 2 000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, o swobodnej lokalizacji w strefach C, U/M, M/U oraz U/P,
- obiekty handlu w formie wielkopowierzchniowych i wielofunkcyjnych centrów handlowo – usługowo-kulturalno-rozrywkowych, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>:

- prawie cały obszar położony pomiędzy obecnym przebiegiem drogi krajowej nr 7 a projektowanym przebiegiem drogi ekspresowej S7 – zgodnie z załącznikami graficznymi,
- rejon zintegrowanego dworca komunikacyjnego (kolejowego i autobusowego),
- rejon ulicy Targowej,
- rejon ulicy Napoleńskiej/Kościelnej,
- na obszarze między ulicami Płocka, Olesin, Zabrody, i obecną dr. krajowa nr 7.

Dopuszcza się organizację handlu w formie targowisk miejskich, lokalizowanych okresowo w przestrzeniach placów miejskich.

Obowiązuje zasada dostosowania wielkości i oprawy architektonicznej obiektów handlowych do charakteru zabudowy sąsiadującej, ze szczególną dbałością o te zależności w strefach ochrony konserwatorskiej.

### **3. KIERUNKI ROZWOJU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

---

Studium zakłada następujące zasady i wskaźniki rozwoju mieszkalnictwa do roku 2050:

- stopniową likwidację substandardowych zasobów mieszkaniowych, realizowaną w procesie rewitalizacji terenów śródmiejskich,
- rewitalizację terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powstałej przed 1990 rokiem,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez:
  - wypełnienie zabudową istniejących struktur przestrzennych,
  - przyjęcie nadrzędnej zasady równoległej realizacji infrastruktury technicznej przy uruchamianiu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
- podniesienie znaczenia budownictwa jednorodzinnego, w tym ekstensywnego, w rejonach peryferyjnych,
- osiągnięcie wskaźnika 43,6 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania/osobę jako docelową wartość przeciętną dla miasta.

Przewiduje się zainwestowanie wolnych działek w obrębie istniejących osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, przy czym dogęszczenie nowymi budynkami osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powinno się odbywać na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obecnej wersji realizacji zapisów Studium umożliwi wzrost liczby ludności Mławy o około 6,8 tys. nowych mieszkańców w perspektywie kolejnych 30 lat.

### **4. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ**

---

Wzrost ludności pociągnie za sobą również większe zapotrzebowanie na infrastrukturę społeczną. Jednym z głównych celów polityki przestrzennej Studium jest tworzenie

warunków dla uzyskiwania właściwych wskaźników dostępu do infrastruktury społecznej zarówno na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej, jak i w istniejącej tkance miejskiej.

Studium ustala, że usługi podstawowe publiczne i komercyjne istotne dla codziennego życia mieszkańców, takie jak handel, kultura, gastronomia i rzemiosło bytowe, będą wprowadzane uzupełniająco w zabudowie istniejącej (w szczególności dotyczy to osiedli zabudowy wielorodzinnej wielkopłytowej), a w nowych osiedlach – powstawać będą równoległe z zabudową mieszkaniową.

### Oświata

Studium zakłada następujące wskaźniki dla placówek oświatowych liczone do ilości mieszkańców:

- 1 przedszkole / 5-6 tys. mieszkańców
- 1 szkoła podstawowa / 5 – 8 tys. mieszkańców
- 1 szkoła ponadpodstawowa / 8 – 25 tys. mieszkańców.

### Zdrowie i pomoc społeczna

Wskaźniki dla placówek podstawowej opieki zdrowotnej:

- 1 lekarz rodzinny lub lekarz podstawowej opieki zdrowotnej / 2,0 – 2,5 tys. mieszkańców
- 1 lekarz pediatra / 1,5 tys. mieszkańców
- 1 pielęgniarka środowiskowa / 2,5 tys. mieszkańców

Studium zakłada, że docelowa wielkość miasta będzie wymagała realizacji co najmniej 2 nowych, samodzielnych przychodni rejonowych bądź 3-5 mniejszych, niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej leczących w ramach kontraktów z NFZ. Docelowo niezbędna będzie również rozbudowa szpitala miejskiego.

### Sport i rekreacja

Studium ustala docelowe osiągnięcie w mieście następujących wskaźników:

- 15 m<sup>2</sup> zieleni urządzonej / mieszkańca,
- 35 – 40 m<sup>2</sup> zieleni rekreacyjnej / mieszkańca,
- 5 – 7 m<sup>2</sup> terenów sportu i rekreacji / mieszkańca,
- 1 boisko sportowe / 3000 – 5000 mieszkańców,
- 1 pływalnia kryta / 30 000 - 40 000 mieszkańców,

Studium zakłada stopniową realizację obiektów i terenów sportu i rekreacji wraz ze wzrostem liczby ludności w mieście. Szczegółowe lokalizacje ustalają plany miejscowe.

Podstawowe obiekty rekreacji przydomowej takie jak boiska oraz place do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży należy realizować w osiedlach zabudowy mieszkaniowej, zarówno jedno- jak i wielorodzinnej.

### Kultura

Studium zakłada realizację nowych obiektów kultury zarówno w strefie śródmieścia jak i w ramach nowych terenów inwestycyjnych, głównie w strefie lokalizacji dużych

obiektów wielofunkcyjnych. Plany miejscowe wskażą możliwość realizacji takich obiektów, najprawdopodobniej w formie dopuszczeń.

## **5. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

---

### 1. Tereny z ograniczeniami zabudowy

- tereny objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- pasy izolacyjne wokół cmentarzy w odległości 50 m i 150 m zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- tereny objęte strefami ochrony konserwatorskiej;
- tereny użytku ekologicznego „Ostoja rzeki Seracz”;
- tereny zieleni urządzonej o charakterze niepublicznym ZU na zasadach określonych w Studium;

### 2. Tereny wyłączone spod zabudowy

- tereny zieleni naturalnej i pół uprawnych oznaczone symbolem R/ZN na zasadach określonych w Studium;
- strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczone symbolem R na zasadach określonych w Studium;
- tereny lasów oznaczone symbolem ZL na zasadach określonych w Studium;
- tereny zalesień oznaczone symbolem ZLD na zasadach określonych w Studium;
- tereny stanowiące rezerwy pod projektowane drogi uzupełniające układ komunikacyjny miasta;
- strefy techniczne wokół magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zakaz zabudowy na wskazanych powyżej terenach nie dotyczy obiektów drogowych, elementów infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych, obiektów hydrotechnicznych lub służących ochronie środowiska bądź zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego.

## **III. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU**

---

Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego jest szansą i środkiem jakościowego rozwoju Mławy. Przyjęto zasadę gospodarowania zasobami środowiska zapewniającą zrównoważony rozwój miasta oraz wyższą jakość życia mieszkańców. Założono większą



atrakcyjność turystyczną Mławy, związaną zarówno z Lasem Mławskim i jego otoczeniem czy doliną rzeki Mławki jak i z tradycją rekonstrukcyjną rejonu pola bitwy pod Mławą, przy jednoczesnym zabezpieczeniu walorów środowiska przyrodniczego dla przyszłych pokoleń.

## **1. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA MOCY USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY**

---

Udział powierzchni terenów i liczba obiektów objętych ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie przyrody są dosyć istotne powierzchniowo, a należą do nich:

- Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu, obejmujący głównie Las Mławski, dla którego obowiązują zapisy Rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15.04.2005r.;
- 2 pomniki przyrody – drzewo lub grupa drzew, rosnące w północnej części miasta, dla których obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto stosuje się zapisy rozporządzenia nr 10 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu mławskiego;
- użytek ekologiczny „Ostoja rzeki Seracz” wyznaczony południowej części miasta.

Na południe bezpośrednio przy granicy miasta Mława, w gminie Wiśniewo, istnieje Obszar Natura 2000 „Dolina Wkry i Mławki”.

Użytkowanie obszarów objętych ochroną prawną dopuszcza się tylko w ograniczonym zakresie, warunkującym zachowanie walorów przyrodniczych dla ochrony, których zostały one wyznaczone. Zagospodarowanie i użytkowanie ich otoczenia należy kształtować w sposób nienaruszający równowagi przyrodniczej w obrębie terenów chronionych.

Na terenie miasta Mława mogą występować stanowiska roślin objętych ochroną gatunkową. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową, należy miejsca ich występowania pozostawić w stanie naturalnym.

## **2. OCHRONA ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH**

---

Poprawa obecnej jakości wód podziemnych i płynących do poziomu uzyskania wód o bardzo dobrej i dobrej jakości (klasa Ia i Ib), oraz zapewnienie odtwarzalności ich zasobów wymaga podjęcia działań polegających na:

- ścisłym przestrzeganiu zasady równoległego uzbrajania terenów pod zabudowę w infrastrukturę techniczną, służącą ochronie środowiska (w tym szczególnie jednocześnie, obowiązkowe wprowadzenie kanalizacji sanitarnej, likwidacja zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe),

- ograniczeniu i eliminowaniu wykorzystania wód podziemnych do celów innych niż zaopatrzenie ludności w wodę pitną i stosowanie do celów technologicznych,
- zwiększeniu skuteczności ochrony zasobów wód podziemnych przed ilościową i jakościową degradacją na skutek nadmiernego eksploataowania, przenikania zanieczyszczeń z powierzchni ziemi w szczególności z terenów zurbanizowanych,
- eliminacji zrzutów nieoczyszczonych lub oczyszczonych niewystarczająco ścieków (komunalnych i przemysłowych) do wód otwartych,
- zwiększaniu retencji gruntowej poprzez tworzenie, w miarę możliwości, zbiorników retencyjnych dla wód opadowych, oraz poprzez dążenie do zachowania jak największej ilości powierzchni nieutwardzonych,
- zachowaniu, z wyjątkiem uzasadnionych przypadków, istniejących cieków wodnych jako otwartych,
- ochronie wód przed zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł rolniczych (azotany),
- ochronie obrzeży zbiorników wodnych, rzek i cieków przed groźbą i zabudową poprzez pozostawianie pasa terenu – bufora zieleni, jako niezbędnego filtra biologicznego,
- zakazie lokalizowania na obszarze 25-letniej wymiany wody w warstwie II poziomu wodonośnego dużych ferm hodowlanych, nowych zakładów przemysłowych związanych z produkcją lub przetwarzaniem szkodliwych środków chemicznych oraz cementarzy i mogilników,
- ograniczeniu indywidualnego odprowadzania wód opadowych z pojedynczych posesji lub obiektów kolektorem bezpośrednio do koryt odbiorników (rzeka Seracz i ciek Stary Rów).

Projektowany zbiornik wodny na rzece Mławce ma docelowo spełniać dwie ważne i równorzędne funkcje:

- ma być istotnym elementem systemu małej retencji, normalizującym poziom wód podziemnych w skali mikroregionu,
- będzie istotnym ogniwem planowanego zespołu rekreacyjno-mieszkaniowego.

### **3. OCHRONA POWIETRZA**

---

Obecny i prognozowany intensywny rozwój funkcji produkcyjnych w mieście może spowodować niekorzystne konsekwencje dla jakości powietrza w Mławie, dlatego też istotnym zadaniem jest podjęcie działań dla uzyskania najwyższej jakości powietrza w mieście poprzez:

- bezwzględne zachowanie terenów zieleni sąsiadujących z miastem od północy, będących źródłem regeneracji i wymiany powietrza w mieście,
- likwidację istniejących w mieście kotłowni węglowo-koksowych oraz zastępowanie ich proekologicznymi źródłami ogrzewania,

- stosowanie nowych, proekologicznych technologii oraz instalowanie w zakładach produkcyjnych urządzeń odpylających,
- propagowanie działań zmierzających do wykorzystywania odnawialnych źródeł energii (m.in. słonecznej, wodnej, geotermalnej),
- proekologiczną politykę transportową (wysoka jakość paliwa, promocja środków transportu zbiorowego, organizacja płynnego ruchu komunikacyjnego, popularyzacja ruchu rowerowego itp.),
- rozwój monitoringu powietrza i badań nad jego jakością.

#### **4. OCHRONA GLEB W MIEŚCIE**

---

Na terenach stref rolniczych (R) nakazuje się:

- ochronę gleb przed degradacją wynikającą z intensywnej produkcji rolniczej,
- włączenie gleb zdegradowanych do zagospodarowania przyrodniczego poprzez stosowanie zalesień i zadrzewień.

#### **5. KSZTAŁTOWANIE I OCHRONA SYSTEMU ZIELENI**

---

Za główne kierunki działań w tym zakresie uznaje się ochronę obszarów i obiektów o najwyższych walorach przyrodniczych, objętych ochroną prawną.

Objęcie ochroną bardzo cennych elementów środowiska przyrodniczego, to ochrona:

- zbiorowisk leśnych Lasu Mławskiego,
- Zabytkowego Parku Miejskiego im. Józefa Piłsudskiego,
- ciągu przyrodniczego rzeki Seracz,
- szpalerów drzew w ulicach śródmieścia miasta,
- ważniejszych skwerów i zieleńców, towarzyszących zabudowie wielorodzinnej i śródmiejskiej,
- terenów zieleni cmentarnej,
- ogrodów działkowych,

realizowana poprzez:

- zakaz zabudowy (z wyjątkiem ogrodów działkowych) oraz poprzez ograniczenie możliwości zainwestowania tych obszarów do działań porządkujących i pielęgnacyjnych,
- zakaz realizacji nowych dróg publicznych w kompleksie Lasu Mławskiego, (z wyjątkiem pokazanych na rysunku studium).

Ponadto za konieczne inne kierunki działań służące ochronie krajobrazu kulturowego uznaje się:

- utrzymanie istniejących i rozbudowę terenów urządzonej zieleni miejskiej, w tym stworzenie rozległych terenów zieleni rekreacyjnej w północnym rejonie miasta, w sąsiedztwie planowanych zespołów mieszkaniowych,
- sukcesywne eliminowanie źródeł zanieczyszczeń środowiska drogą likwidacji bądź restrukturyzacji obiektów uciążliwych, zmian technologii produkcji, przejścia na nieuciążliwe systemy grzewcze itp.,
- ochronę i kształtowanie krajobrazu przyrodniczego przez tworzenie warunków do maksymalnie zbliżonego do naturalnego funkcjonowania układów przyrodniczych we wzajemnych powiązaniach ekologiczno-przestrzennych i racjonalną gospodarkę zasobami przyrody uwzględniającą zależności i powiązania zachodzące w całym środowisku przyrodniczym pomiędzy jego poszczególnymi elementami składowymi,
- określenie zasad gospodarczego funkcjonowania terenów chronionych w taki sposób, aby nie następowała degradacja mechanizmów równowagi ekologicznej oraz dewastacja walorów krajobrazowych. Spełnienie tych zadań jest możliwe tylko drogą zintegrowanych działań w zakresie ochrony cennych przyrodniczo obszarów poprzez wyłączenie ich z użytkowania gospodarczego, lub też dostosowanie sposobu zagospodarowania do ich wymogów ochronnych.

Niezwykle istotne z punktu widzenia zachowania równowagi biologicznej jak również z punktu widzenia gospodarczego jest utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej. W miarę możliwości wskazane jest również uzupełnianie i zwiększanie ilości tego typu zieleni.

Przy wyborze rodzaju zadrzewień oraz gatunków roślin należy kierować się następującymi zasadami:

- sadzić gatunki rodzime przystosowane do istniejących warunków siedliskowych,
- mieszać ze sobą liczne gatunki aby poprawić równowagę ekologiczną i upiększyć krajobraz,
- uwzględniać funkcje przyszłych zadrzewień.

Szczególnej ochronie powinny podlegać doliny i obniżenia. W obrębie terenów dolinnych należy wykluczyć lokalizację zabudowy kubaturowej, stosowanie nawozów sztucznych i ograniczyć do minimum chemizację rolnictwa.

Specyficzne rozłożenie obszarów funkcjonalno – przestrzennych Mławy powoduje, że w bezpośrednim sąsiedztwie miasta występują duże zespoły przyrodnicze, takie jak Las Mławski czy obszar chronionego krajobrazu. Studium kształtuje system powiązań przyrodniczych prowadzący z centrum miasta w kierunku północnym poprzez wskazanie pasm zieleni publicznej oraz szpalerów drzew biegnących od granic obszaru chronionego krajobrazu w kierunku południowym, do śródmieścia miasta.

## **6. OCHRONA PRZED ZAGROŻENIAMI**

---

Studium nie wskazuje realizacji na obszarze miasta zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Ewentualne zaliczenia którejkolwiek z

inwestycji do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej może odbywać się na drodze przepisów odrębnych, z uwzględnieniem odległości pomiędzy takimi zakładami. Studium dopuszcza realizację takich zakładów wyłącznie w strefach U/P i TT.

#### **IV. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

---

Obecnie istniejące zasoby dziedzictwa kulturowego w mieście obejmują historycznie ukształtowany układ urbanistyczny oraz bogaty rejestr zabytków architektury i sztuki.

Obiekty i grupy obiektów zabytkowych dzielą się na:

- budownictwo sakralne i obronne,
- budownictwo użyteczności publicznej, mieszkalnictwo, usługi,
- budownictwo przemysłowe, obiekty inżynierskie komunikacyjne,
- parki, cmentarze, tereny zieleni, sportu i rekreacji,
- zabytkowe założenia urbanistyczne.

Większość obiektów zabytkowych znajduje się w złym lub średnim stanie technicznym i wymaga szybkiego remontu i konserwacji.

##### **1. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**

---

Centrum miasta z elementami średniowiecznego układu przestrzennego zawartego pomiędzy ulicami Żwirki, Poświętną, cmentarzem parafialnym, 18 Stycznia, Warszawską, Szewską, Długą, Żeromskiego znalazło się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. mazowieckiego.

*strefa konserwatorska dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. mazowieckiego.*

*Wytyczne odnośnie układu rozplanowania istniejącej zabudowy oraz elementów (obszarów) środowiska przyrodniczego.*

1) elementy środowiska przyrodniczego:

- a) zespoły zieleni urządzonej:
  - Zabytkowy Park Miejski im. Józefa Piłsudskiego wraz ze szpalerami zieleni wzdłuż ulic Reymonta, Wyspiańskiego i Sienkiewicza wpisany do rejestru WKZ - wszelkie prace wymagają uzgodnienia z WKZ,
  - Cmentarz parafialny - zaleca się zachowanie istniejącego układu wraz z zachowaniem osi widokowej,
- b) zespoły zieleni nieurządzonej towarzyszącej ciekom wodnym:
  - tereny między ulicami Dzierzgowską i Narutowicza - zaleca się przeprowadzenie pełnej rekultywacji z wykorzystaniem istniejącego układu i drzewostanu

porastającego ciągu wzdłuż cieków wodnych a także zaleca się adaptację w kierunku mieszkalno-usługowym,

- tereny między cmentarzem parafialnym i ul. Warszawską oraz na południe od ul. Warszawskiej i na zachód od ul. Smolarnia - zaleca się opracowanie projektu zagospodarowania przestrzennego z adaptacją istniejących układów wodnych i towarzyszącej im zieleni.

c) należy zachować istniejący układ stawów i kanałów nawadniających oraz przeprowadzić prace przywracające ich charakter użytkowy - zaleca się przeprowadzenie szlamowania koryta rzeczki Seracz i podjęcie prac zmierzających do oczyszczenia jej wód oraz urządzenie ciągów spacerowych;

2) układ rozplanowania:

- sieć ulic i placów - zaleca się zachowanie istniejącego układu w obrębie wyznaczonej strefy; postuluje się jednocześnie maksymalne utrzymanie ulic, tak w szerokościach jezdni, jak i w tradycyjnych liniach rozgraniczających; zwraca się szczególną uwagę na zachowanie istniejącego drzewostanu w obrębie linii rozgraniczających ulic i placów,
- tereny wyłączone spod zabudowy w obrębie historycznego rozplanowania - zaleca się budownictwo plombowe dostosowane charakterem, gabarytami i podziałami do zabudowy historycznej; ochronie podlegają również wszelkie historyczne elementy małej architektury (zakaz przenoszenia),

3) istniejąca zabudowa:

- obiekty architektury i budownictwa pod ochroną konserwatorską do bezwzględного zachowania wymagają nadzoru konserwatorskiego przy remontach i modernizacji. Ochronie podlegają bryła, plan i wystrój oraz elementy historycznego wyposażenia.
- obiekty zabudowy tradycyjnej zasługujące na zachowanie - postuluje się przeprowadzenie remontów i modernizacji z wykluczeniem wprowadzania zmian w bryle i wystroju wewnątrz. Zaleca się zachowanie istniejącej kolorystyki.
- obiekty współczesne lub pozbawione „cech stylowych” w wyniku przebudów i remontów, nie kolidujące z zabudową historyczną, do zachowania – wszelkie dalsze przekształcenia należy realizować przez koncepcję nawiązywania do zabudowy tradycyjnej (bryła, ilość kondygnacji, wysokość, forma i pokrycie dachu, wystrój i opracowanie elewacji, kolorystyka).
- obiekty dysharmonizujące z otoczeniem - do zachowania wyłącznie z uwagi na ich wartość techniczną i ekonomiczną.
- obiekty szczególnie dysharmonizujące z otoczeniem w aspekcie przestrzennym i estetycznym - do likwidacji.

*Zalecenia dotyczące kształtowania nowej zabudowy w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. mazowieckiego.*

Na obszarze objętym strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej jako podstawowa powinna obowiązywać zasada kontrolowanego wprowadzania nowej zabudowy. Wszystkie projekty powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zarówno

w aspekcie projektowanej formy budynku, jak też jego lokalizacji i funkcji. Zasada kontrolowanego wprowadzania nowej zabudowy nie dotyczy uzupełnień zabudowy obrzeżnej, pod warunkiem dostosowania jej charakterem i gabarytami do otoczenia. Zaleca się odtwarzanie historycznych linii zabudowy.

#### strefa konserwatorska - ochrony rejonu Wólki – „W”

We wrześniu 2002 Konserwator Zabytków wskazał strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą centrum Wólki wraz z rejonem dworca kolejowego i obszarem stacji Mławskiej Kolei Dojazdowej. Strefa ta nie posiada wytycznych konserwatorskich w związku z czym każdorazowo przed opracowaniem planu miejscowego należy uzyskać od WKZ informacje o zakresie projektowanej ochrony.

#### strefy konserwatorska ochrony archeologicznej „OW”

Na wytyczonych obszarach tych stref wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu, tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne. W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym m.in. przeprowadzenie badań archeologicznych.

## **2. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ POPRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTEKÓW**

---

Wśród obszarów, zespołów obiektów i obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie miasta 32 jest objętych ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków Studium ustala następujące zasady ochrony:

- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych w obiektach i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- wykorzystanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe powinno zapewniać trwałe zachowanie jego wartości;
- zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- w przypadku remontów, przebudowy, zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania, zachowanie zabytkowego wystroju elewacji i wyposażenia wnętrza, utrzymanie gabarytów i historycznego rozplanowania wnętrza;
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: dachówka ceramiczna, drewno, kamień, cegła, szkło;

- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

### **3. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ POPRZEZ WPIS DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW**

---

Do gminnej ewidencji zabytków Miasta Mława wpisanych jest 78 obiektów i obszarów. Z uwagi na fakt, że wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków jest zestawieniem otwartym, Studium dopuszcza jego korekty na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków Studium ustala następujące zasady ochrony:

- zachowanie obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, w uzależnieniu od typu obiektu, na zasadach określonych w planie miejscowym i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- utrzymanie cech stylowych, formy, kompozycji oraz detali architektonicznych zabytkowych obiektów;
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: dachówka ceramiczna, drewno, kamień, cegła, szkło;
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do gminnej ewidencji zabytków.

Dla obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, znajdujących się w granicach stref ochrony konserwatorskiej konieczne jest wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

## **V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

---

### **1. PLANOWANY ROZWÓJ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO**

---

#### *Model układu komunikacyjnego Mławy*

Ruch tranzytowy dalekiego zasięgu prowadzony będzie po wschodniej stronie zagospodarowania przestrzennego Mławy (drogi) oraz zachodniej stronie (kolej).

Ruch tranzytowy o zasięgu regionalnym będzie rozprowadzony drogami po zachodniej i południowej stronie Mławy (zachodnia obwodnica Mławy) oraz częściowo



po stronie wschodniej (obecny ślad drogi krajowej nr 7).

Podstawowy układ uliczny miasta stanowić będzie obwód tras wokół Centrum wraz z pięcioma trasami łączącymi centrum z drogami zewnętrznymi. W szczególności z obwodu tego, ruch będzie kierowany na węzły drogowe z drogą ruchu szybkiego prowadzącą ruch tranzytowy o zasięgu krajowym oraz przez wiadukty kolejowe na zachodnią obwodnicę miasta. Do podstawowego układu drogowego miasta dołączy także obecny ślad drogi krajowej nr 7, po jej przełożeniu na Wschodnią Obwodnicę (droga S7) w parametrach drogi ekspresowej.

Ważnym elementem układu komunikacyjnego będzie również podwójna droga „północna”, dla której przewidziano rozwiązanie alternatywne: jako zamknięcie układu komunikacyjnego miasta zarówno wzdłuż linii kolejki wąskotorowej w klasie ulicy zbiorczej, wyłącznie dla obsługi ruchu samochodów osobowych (zrealizowany ciąg ulic Al. Marszałkowska, ul. Abpa Antoniego Nowowiejskiego) oraz jako nowy, projektowany przebieg łączący poprzez obszar lasów tereny Północnej Dzielnicy Przemysłowej z dotychczasowym śladem drogi krajowej Nr 7, również w klasie drogi zbiorczej. W przypadku rozbudowy miasta do przewidywanej w studium wielkości może się okazać, że korzystne dla miasta będą obydwa przebiegi.

Obecną zachodnią stroną miasta biegnie magistralna linia kolejowa, która obsługuje Mławę w zakresie ruchu zarówno pasażerskiego jak i towarowego.

W pobliżu centrum miasta, przy Al. św. Wojciecha, utrzymuje się lokalizację zintegrowanego dworca komunikacyjnego (kolejowo - autobusowego). Dworzec powiązany zostanie z centrum ciągiem ulicznym o charakterze usługowo-rekreacyjnym.

W rejonie dawnego Dworca towarowego w dzielnicy Wólka, ze względu na projektowany w tym rejonie nowy układ drogowy, możliwa jest rozbudowa lokalnego terminala przeładunkowego.

Opisana konstrukcja układu drogowego zabezpiecza w pełni przeniesienie ruchu tranzytowego na obrzeże miasta, uwalniając od niego miejski układ uliczny; jednocześnie miasto otwarte zostaje na tereny leśne, położone na jego północnym skraju. Przybliżona zostaje do miasta kolejowa obsługa pasażerska. Nowa lokalizacja dworca autobusowego w pełni zabezpieczy potrzeby terenowe dla jego funkcjonowania, a jego integracja z dworcem kolejowym utworzy ważny węzeł wymiany ruchu pasażerskiego w skali regionu.

#### Zewnętrzny układ drogowy

**Powiązania krajowe** reprezentowane będą przez nową drogę ekspresową S7 (Obwodnicę Wschodnią) prowadzącą ruch w relacji Warszawa – Gdańsk. Droga ta projektowana jest na prędkość 110km/godz. i posiadać będzie w pełni kontrolowaną akcesję z bezkolizyjnym ruchem wzdłuż jezdni głównych.

W sąsiedztwie Mławy zlokalizowane będą trzy węzły drogowe:

- węzeł „Mława Południe” z drogą nr 544 prowadzącą ruch z Mławy w kierunku Ciechanowa i Przasnysza,
- węzeł „Modła” w gminie Wiśniewo z przedłużeniem projektowanej Zachodniej

Obwodnicy,

- węzeł „Mława Północ” z istniejącym śladem drogi krajowej nr 7 w gminie Wieczfnia Kościelna.

**Powiązania wojewódzkie** realizowane będą przez następujące drogi:

- drogę główną, będącą drogą wojewódzką nr 544, wyprowadzającą ruch z Mławy, a poprzez węzeł również z drogi Nr 7 w kierunku Ciechanowa i Przasnysza (ul. Warszawska); w obrębie miasta możliwe jest częściowe przełożenie drogi nr 544 na obecny ślad drogi nr 7,
  - projektowaną drogę główną ZOM (Zachodnia Obwodnica Miasta) w części drogi nr 544 prowadzącą ruch z Działdowa i Żuromina na trasę S7 w kierunku Warszawy, oraz w kierunku Ciechanowa i Przasnysza. (Trasa ta obok obsługi przyległych terenów poprzez przedłużoną ulicę Podmiejską i Wiadukt Szreński będzie wprowadzała ruch z ww. kierunków w rejon projektowanego zintegrowanego dworca komunikacyjnego do Centrum Mławy),
  - drogę główną nr 563 wyprowadzającą ruch z Mławy w kierunku Żuromina (ul. Żuromińska); droga ta ma przedłużenie do Alei Piłsudskiego przez Wiadukt Rypiński nad linią kolejową E65,
  - projektowaną drogę główną wyprowadzającą ruch z Mławy w kierunku Iłowa i Działdowa po wschodniej stronie linii kolejowej w zastępstwie obecnej drogi nr 544 (ul. Gdyńskiej) – połączoną z Zachodnią Obwodnicą Mławy przez Wiadukt Mazurski nad zmodernizowaną linią kolejową E65.
- Studium zakłada ograniczenie dostępności do projektowanych i planowanych przebiegów dróg wojewódzkich.

**Powiązania powiatowe** wyprowadzające ruch z Mławy stanowiąc będą następujące drogi:

- droga zbiorcza w kierunku Radzanowa i Sierpca (ul. Sienkiewicza, ul. Szreńska),
- droga zbiorcza w kierunku Lipowca Kościelnego i Żuromina (ul. Podmiejska),
- droga zbiorcza w kierunku Dębska i Dzierzgowia (ul. Narutowicza, ul. Nowowiejska) z wiaduktem nad drogą ekspresową S7,
- droga lokalna w kierunku miejscowości Windyki (przez wiadukt nad drogą ekspresową S7).

Ponadto powiązania Mławy z najbliższymi rejonami zapewni szereg dróg gminnych o charakterze lokalnym.

#### *Wewnętrzny układ drogowy*

Układ ulic zbiorczych będą stanowić:

- obwód tras wojewódzkich i powiatowych wokół Centrum - ul. Żwirki, ul. Padlewskiego, ul. Stary Rynek, ul. Warszawska, ul. Grzebskiego (droga gminna), ul. Powstańców Styczniowych, ul. Sienkiewicza, ul. Lelewela (po wybudowaniu ZOM obniżenie kategorii do powiatowych),
- ul. Sienkiewicza, kategorii powiatowej, wyprowadzająca ruch z Centrum w kierunku

- dworca kolejowo-autobusowego i na ZOM,
- ciąg ulic kategorii wojewódzkiej i powiatowej: Żwirki, Piłsudskiego, Napoleońska, wyprowadzający ruch z Centrum w kierunku dzielnicy przemysłowej oraz na trasy wylotowe do Iłowa i Żuromina (po wybudowaniu ZOM obniżenie kategorii do powiatowych),
  - ul. Padlewskiego, kategorii powiatowej, wyprowadzająca ruch z Centrum do istniejącej drogi krajowej Nr 7,
  - po przebudowie drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi ekspresowej S7 (Wschodnia Obwodnica) nastąpi przełożenie drogi nr 544 na obecny ślad drogi Nr 7, wraz z możliwym obniżeniem jej klasy do drogi głównej,
  - ciąg ulic kategorii powiatowej: Projektowana (od skrzyżowania z istniejącą drogą krajową Nr 7), Powstańców Warszawskich, Aleja Św. Wojciecha, Graniczna, Brukowa, Piłsudskiego, który wyprowadzi ruch od drogi krajowej Nr 7 w kierunku dworca kolejowo-autobusowego, stacji towarowej, dzielnicy Wólka oraz dzielnicy przemysłowej,
  - ul. Napoleońska, ul. Nowa kategorii powiatowej do powiązań i obsługi dzielnicy przemysłowej,
  - ul. Zachodnia, ul. Z. Morawskiej kategorii gminnej łącząca rejon dworca kolejowo-autobusowego z Al. Piłsudskiego,
  - ciąg ulic kategorii gminnej: Abpa Nowowiejskiego, Al. Marszałkowska łącząca dzielnicę przemysłową z ul. Studzieniec, ul. Górną, ul. Szpitalną, ul. Kopernika i drogą krajową Nr 7, służący do obsługi ruchu samochodowego osobowego,
  - ul. Szpitalna kategorii powiatowej (łącząca Centrum z północną częścią miasta i Al. Marszałkowską),
  - ul. Kopernika kategorii gminnej (łącząca Centrum z północną częścią miasta i Al. Marszałkowską),
  - ul. Płocka kategorii powiatowej łącząca Centrum z osiedlem Andersa i drogą krajową Nr 7,
  - ciąg ulic kategorii gminnej: Batorego, Dworcowa, Kolejowa i Batalionów Chłopskich łączący osiedla położone w sąsiedztwie dworca pasażerskiego i towarowego,
  - projektowany północny wariant północnej obwodnicy miasta;

Układ drogowy uzupełniają ulice lokalne kategorii gminnej.

#### Kolejowa komunikacja pasażerska

Przez Mławę przebiega dwutorowa zelektryfikowana magistralna linia kolejowa E65 Warszawa – Gdańsk. Linia ta została zmodernizowana z przystosowaniem jej do prędkości 160 km/godz., co między innymi pociągnęło za sobą budowę 3 wiaduktów drogowych nad koleją:

- w rejonie zintegrowanego dworca komunikacyjnego (Wiadukt Szreński),
- Al. Piłsudskiego – Żuromińska (Wiadukt Rypiński),
- ul. Gdyńska – Północna Dzielnicza Przemysłowa (Wiadukt Mazurski).

Po tej modernizacji Miasto Mława rozpoczęło realizację zintegrowanego dworca

komunikacyjnego (kolejowo-autobusowego) przy Al. Św. Wojciecha w rejonie wcześniej istniejącego przystanku osobowego Mława Miasto.

Miasto, tak jak obecnie, powiązane będzie podmiejską pasażerską komunikacją kolejową kursującą w kierunku Warszawy i Działdowa. W miejscu obecnego dworca pasażerskiego Mława, po przeniesieniu jego funkcji do dworca zintegrowanego przy Al. Św. Wojciecha, przewiduje się pozostawienie przystanku dla podmiejskiej komunikacji pasażerskiej.

#### Komunikacja autobusowa

W Studium przewiduje się realizację zintegrowanego dworca komunikacyjnego (kolejowo-autobusowego) w rejonie obecnego przystanku kolejowego Mława Miasto przy Al. Św. Wojciecha. Dworzec ten integrował będzie dalekobieżne i podmiejskie linie autobusowe z dalekobieżnymi i podmiejskimi przewozami kolejowymi. Obsługę drogową dworca zapewni ciąg ulic Sienkiewicza – Wiadukt Szreński – Podmiejska oraz projektowana ulica zbiorcza biegnąca równolegle do linii kolejowej od drogi krajowej Nr 7 do Alei Piłsudskiego (jej częścią jest zrealizowana w 2018r. Aleja Św. Wojciecha). Bezpośrednie powiązanie dworca z obecnym rejonem Centrum zapewni ciąg komunikacyjny obsługujący projektowane w jego sąsiedztwie tereny usługowo-rekreacyjne. Przewiduje się ograniczenie ruchu pojazdów wzdłuż tego ciągu (np. tylko ruch pojazdów specjalnych, taksówek, zaopatrzenia itp.).

Na części obszaru istniejącego dworca należy zabezpieczyć miejsca parkingowe dla Centrum Mławy.

Wraz z początkiem funkcjonowania nowego dworca korekcie musi ulec układ tras autobusowych w mieście. Sukcesywnie modernizowane powinno być wyposażenie przystanków autobusowych.

#### Transport towarowy

Obsługa towarowa miasta odbywać się będzie transportem samochodowym i kolejowym.

Towarowy transport kolejowy działa obecnie wyłącznie w oparciu o kolej normalnotorową. Kolej wąskotorowa, po jej reaktywacji, może natomiast obsługiwać okazjonalne przewozy turystyczno-rekreacyjne. W śladzie tej linii istnieje też możliwość realizacji ciągu pieszo-rowerowego.

Przekroczenie linii kolejki wąskotorowej przez projektowaną Wschodnią Obwodnicę (droga S7) musi być zrealizowane jako bezkolizyjne – Studium zakłada realizację wiaduktu w ciągu drogi krajowej.

Obecny dworzec kolejowy będzie funkcjonował jako dworzec towarowy oraz jako przystanek dla obsługi pasażerskiego ruchu podmiejskiego.

Wiodącymi inwestycjami komunikacyjnymi o charakterze strategicznym będą:

- realizacja Zachodniej Obwodnicy Mławy (ZOM) w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 544,
- przebudowa drogi krajowej Nr 7 do parametrów drogi ekspresowej S7 z nowym

przebiegiem w granicach Mławy, powiązanie z nią miasta za pomocą trzech węzłów drogowych (z drogą 544 oraz dwóch poza granicami miasta),

- lokalizacja zintegrowanego dworca komunikacyjnego (kolejowo-autobusowego) w rejonie obecnego przystanku pasażerskiego Mława Miasto przy Al. Św. Wojciecha,
- powiązanie obecnego Centrum miasta z projektowanym dworcem kolejowo-autobusowym ciągiem komunikacyjnym o charakterze spacerowym z sąsiedztwem usług handlowych i rekreacyjnych,
- realizacja dodatkowych bezkolizyjnych przejść pieszo-rowerowych przez linię kolejową E- 65:
  - w rejonie dawnego przejazdu w ul. Kościuszki,
  - w rejonie Wiaduktu Mazurskiego w ul. Działdowskiej/na wysokości ul. Turystycznej.

### Parkowanie

W celu uporządkowania parkowania pojazdów w mieście należy:

- wybudować parkingi zbiorowe w centrum miasta;
- wybudować parkingi typu „Parkuj i Jedź” w rejonach: zintegrowanego dworca komunikacyjnego oraz obecnej stacji kolejowej.

#### Minimalne wskaźniki parkingowe:

- 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- 15-25 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej i produkcyjnej,
- 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

Należy uwzględnić potrzeby utworzenia w rejonie Północnej Dzielnicy Przemysłowej parkingu dla pojazdów przewożących towary niebezpieczne.

## **2. PLANOWANY ROZWÓJ SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

---

### Zaopatrzenie w wodę

Zaspokojenie potrzeb wodnych mieszkańców miasta w okresie docelowym odbywać się będzie z wodociągu miejskiego, zasilanego wodą z istniejących ujęć wód podziemnych. Istniejąca sieć wodociągowa znajduje się w różnym stanie technicznym ze względu na okres jej budowy, w związku z czym wymaga sukcesywnej wymiany.

Centralny wodociąg miejski zasilany jest w wodę z dwóch ujęć czwartorzędowych:

- podstawowego, zlokalizowanego przy ulicach Padlewskiego i Kopernika i obejmującego 10 studni (Nr OW I – 6, 7, 8A, 9, 10, 13, 16, OW II – 1, OW III – 1, 2) oraz stację uzdatniania wody,
- ujęcia na terenie ZUD w Północnej Dzielnicy Przemysłowej, obejmującego 2 studnie oraz stację uzdatniania wody.

W wokół całego obszaru ujęcia podstawowego został określony obszar leja depresyjnego w kształcie owalu o powierzchni ok. 970 ha, w obrębie którego został wprowadzony do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakaz lokalizowania dużych ferm hodowlanych, nowych zakładów przemysłowych związanych z przetwarzaniem środków chemicznych, cementarzy oraz mogielników. Ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy i zainwestowania terenów z planów obowiązujących powinno zostać utrzymane.

Sieć wodociągowa wymaga stałej rozbudowy oraz modernizacji. Należy uzupełniać ją o brakujące odcinki oraz dążyć, by możliwie jak najwięcej gospodarstw domowych miało dostęp do sieci wodociągowej. Ponadto zwodociągowaniu należy poddać nowo zagospodarowywane tereny, wskazane w Studium do urbanizacji. Obszary, które są znacznie oddalone od istniejących odcinków sieci i znajduje się na nich rozproszona zabudowa, nie są predysponowane do objęcia siecią wodociągową ze względów ekonomicznych na pierwszym etapie ich rozwoju - jako rozwiązanie tymczasowe proponuje się studnie głębinowe, jednakże lokalizacja takich studni musi być zgodna z przepisami odrębnymi. Przewiduje się, że ogólna liczba mieszkańców miasta korzystających z wodociągu miejskiego wyniesie w okresie docelowym ok. 100% mieszkańców miasta.

Zaspokojenie potrzeb wodnych zwiększonej liczby mieszkańców, usług podstawowych i potrzeb ogólnie komunalnych w okresie docelowym wymagać będzie rozbudowy stacji Uzdatniania Wody na ul. Padlewskiego, obejmującej wybudowanie zbiornika retencyjnego na 1200 m<sup>3</sup> wody przy stacji oraz sukcesywne wykonanie 1÷2 nowych odwiertów studziennych (100 m<sup>3</sup>/godz.), a także rozbudowy wodociągowej sieci rozdzielczej w mieście (m.in. zasilenie ulic Piekiełko, Okrężnej i Zimocha z wodociągu miejskiego).

Należy także wybudować magistralę wodociągową wzdłuż obecnego przebiegu drogi Nr 7 do Pomnika Piechura i połączyć z ul. Krajewo i ul. Piekiełko oraz zarezerwować teren pod ewentualną pompownię wody z zasilaniem energetycznym. Niezbędna będzie budowa magistrali wodociągowej w al. Marszałkowskiej.

#### Odprowadzenie ścieków i wód opadowych

Odprowadzanie ścieków z terenu m. Mławy w okresie docelowym odbywać się będzie z wykorzystaniem istniejącego systemu kanalizacji rozdzielczej, wyznaczonego ukształtowaniem terenu miasta, stanem i sposobem jego obecnego i przewidywanego zagospodarowania, wreszcie obecnością dwóch potoków – Seracza i Starego Rowu, będących odbiornikami odprowadzanych oczyszczonych ścieków sanitarnych i ścieków deszczowych.

### Kanalizacja sanitarna

Szkielet docelowego układu kanalizacji sanitarnej stanowić będą następujące istniejące kolektory podstawowe wraz z uzbrojeniem:

- kolektory grawitacyjne:
  - kolektor „A”
  - kolektor „B”
  - kolektor „C”
  - kolektor „D”
  - kolektor „K<sub>1</sub>”
- kolektory tłoczne:
  - w ul. Kościuszki,
  - w ul. Morawskiej,
  - na przedłużeniu ul. Konopnickiej do ul. Powstańców Wielkopolskich.
- 7 przepompowni ścieków (przy skrzyżowaniu ul. Granicznej i ul. Kościuszki, przy ul. Szpitalnej, ul. Tuwima, ul. Konopnickiej, ul. Lawicz-Liszki, ul. Kopernika, na terenie oczyszczalni ścieków).

Przepustowość wszystkich istniejących kolektorów podstawowych kanalizacji sanitarnej jest obecnie wystarczająca z nadmiarem dla odprowadzenia zwiększonej ilości ścieków z terenu miasta w okresie docelowym, ale przepustowość kolektorów A i D, biorąc pod uwagę plany rozwoju miasta i podłączenie sąsiedniej gminy Wieczfnia Kościelna będzie nie wystarczająca.

Występująca rezerwa przepustowości tych kolektorów umożliwia częściowe przyjęcie wód infiltracyjnych oraz określonej ilości ścieków z zakładów produkcyjnych z zabudowy przemysłowej, należy więc rozbudować sieć kolektorów dla zapewnienia obsługi projektowanych terenów intensywnego rozwoju mieszkalnictwa po zachodniej stronie linii kolejowej i w rejonie ul. Studzieniec. Rozwój mieszkalnictwa wymagać będzie sukcesywnej rozbudowy sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej.

Przy pomocy kanalizacji sanitarnej ścieki kierowane są do nowej centralnej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej w pld. – zach. części miasta, przy ul. Płockiej. W 2019 r. została ona zrealizowana jako nowoczesna oczyszczalnia, zbudowana na południe od poprzedniej.

### Kanalizacja deszczowa

Odprowadzenie ścieków deszczowych (wód opadowych lub roztopowych) z terenów miasta w okresie docelowym odbywać się będzie przede wszystkim z wykorzystaniem istniejącej obecnie sieci kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe z rejonu dzielnicy przemysłowej są i będą odprowadzone z użyciem nowego kolektora zrealizowanego w 2014r. wzdłuż linii kolejowej i prowadzącego do rzeki Mławki (w kierunku północnym).

Podstawowymi kolektorami sieci kanalizacji deszczowej są:

- kolektor i przebiegający w ul. Instalatorów, Mechaników i Napoleońską; na wysokości ul. Jasnej skręca ku torom PKP i przebiega wzdłuż nich; na wysokości ul. Żuromińskiej

przechodzi pod torami PKP i ma swe ujście do Starego Rowu w rejonie skrzyżowania ul. Gdynskiej i Żuromińskiej; odprowadza ścieki deszczowe z dzielnicy przemysłowej m. Mławy,

- kolektor II przebiegający ul. Wojska Polskiego, Storczykową, Ciechanowską, Piłsudskiego, Czechowskiej, Graniczną, wzdłuż torów PKP, które przekracza na wysokości ul. Kościuszki i ma swe ujście do Starego Rowu; odprowadza ścieki deszczowe z północnej części Śródmieścia,
- kolektor III przebiegający w ul. Kościuszki (z odgałęzieniem w ul. Słowackiego); po przejściu pod torami PKP ma on swe ujście do Starego Rowu w miejscu wylotu kolektora II; odprowadza ścieki deszczowe z zach. części Śródmieścia,
- kolektor IV przebiegający w ul. Sienkiewicza i Strażackiej z ujściem do dopływu rz. Seracz; odprowadza ścieki deszczowe z płd. części Śródmieścia.
- kolektor V przebiegający w ul. Lelewela, Żwirki i Padlewskiego z ujściem do rz. Seracz; odprowadza ścieki deszczowe ze wsch. części Śródmieścia,
- kolektor VI przebiegający w ul. Szpitalnej, Tuwima i Konopnickiej z ujściem do rz. Seracz; odprowadza ścieki deszczowe z północno-wschodniej części Śródmieścia.

Przepustowość kolektorów I, IV, i VI jest wystarczająca z do odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów własnych zlewni, natomiast przepustowość kolektorów II, V, III i początkowego odcinka kolektora VI jest niewystarczająca już obecnie do odprowadzenia ścieków deszczowych z terenu ich zlewni, co w konsekwencji powoduje okresowe krótkotrwałe podtapianie ulic w czasie intensywnych opadów, występujących z częstotliwością większą, niż raz na rok.

Zapewnienie właściwych warunków dla rozwoju mieszkalnictwa w obrębie zlewni ww. kolektorów w okresie docelowym wymagać będzie ich przebudowy (w celu zwiększenia przepustowości) gwarantującej bezkolizyjne odprowadzenie ścieków deszczowych.

Ponadto nieodzownym jest szczegółowe rozpoznanie starego (poniemieckiego) układu rozdzielczej sieci kanalizacji deszczowej w obrębie 2 bloków urbanistycznych (tj. terenu ograniczonego ulicami: Żeromskiego, Spichrzową Chrobrego i Żwirki oraz Szpitalną, Piłsudskiego, Kopernika i "Torfa" Załęskiego) i przeprowadzenie jej remontu dla zapewnienia właściwej drożności i prawidłowego odprowadzenia ścieków deszczowych.

Ścieki deszczowe przed ich zrzutem do rz. Seracz i Starego Rowu wymagają odpowiedniego podczyszczania. Wiąże się to z koniecznością budowy podczyszczalni tych ścieków w postaci osadników i separatorów produktów ropopochodnych, zlokalizowanych na końcówkach omówionych kolektorów.

Przewidziane w archiwalnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „plan ogólny miasta Mławy” - 2 zbiorniki retencyjne na Starym Rowie i rz. Seracz w rejonie oczyszczalni ścieków sanitarnych mogą spełniać dla ścieków deszczowych jedynie rolę osadników, odpowiednio dla kolektora I, II i III oraz kolektora IV. Nagromadzone w nich osady będą wymagać okresowego usuwania. Docelowo retencja zostanie oparta na systemie zbiorników: m.in na zrealizowanych w ostatnich latach nowych zbiornikach retencyjnych:

- przy ul. LG Electronics (w Północnej Dzielnicy Przemysłowej) połączonego z kolektorem odprowadzającym wody do rz. Mławka



- 2. kolejnych przy ul. Dobrskiej oraz przy ul. Granicznej – na kolektorze II.

System ten uzupełni m.in. przewidziany w rejonie oczyszczalni zbiornik retencyjny.

Konieczna będzie rozbudowa i przebudowa (zwiększenie średnic) istniejących oraz budowa nowych kolektorów deszczowych, szczególnie związanych z budową nowych dróg w rejonie nowej zabudowy. W związku z szybkim rozwojem miasta w ciągu kilku ostatnich lat, zwłaszcza jego dzielnicy przemysłowej, opracowano ideogram rozbudowy kanalizacji deszczowej i odprowadzania wód deszczowych dla miasta Mława.

Rozbudowa systemu kanalizacji deszczowej będzie kontynuowana w miarę potrzeb zgodnie z wykonanymi opracowaniami branżowymi.

### Odbiorniki ścieków

Odbiornikami ścieków, odprowadzanych z obszaru Mławy, są rz. Seracz i Stary Rów. Przepustowość koryt obu cieków wodnych w ich dolnych odcinkach gwarantuje bezkolizyjny spływ wód absolutnie największych. Jest wystarczająca dla przyjęcia ścieków deszczowych, odprowadzanych kolektorami deszczowymi miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a także dodatkowo oczyszczonych ścieków sanitarnych z oczyszczalni miejskiej.

W górnych odcinkach cieków przepustowość koryt jest niewystarczająca. Przyczyną tego jest przykrycie rzeki Seracz na niewielkich odcinkach oraz niewystarczające średnice przepustów pod drogami na obu ciekach. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz przykrywania kolejnych odcinków Seracza i Starego Rowu (również ze względu na konieczność odbioru wód infiltracyjnych) oraz zwiększyć średnice istniejących przepustów. Dla poprawienia warunków przepływu wód rzekę Seracz należy uregulować i regularnie oczyszczać. Przewidywane w planie ogólnym zbiorniki retencyjne ze względu na ich niewielką pojemność oraz położenie w dolnych odcinkach cieków wodnych nie mają znaczenia dla redukcji przepływu wód. Dla części Północnej Dzielnicy Przemysłowej i Piekiełka nowym odbiornikiem ścieków jest rz. Mławka

Ze względu na istniejące obecnie ograniczenia w spływie wód deszczowych, które zwiększą się w związku z opisanym w niniejszym studium zamiarem przeznaczenia na cele inwestycyjne nowych terenów, należy opracować koncepcję odprowadzenia wód deszczowych dla m. Mławy.

### Elektroenergetyka

Miasto jest i będzie zaopatrywane w energię elektryczną z dwóch głównych punktów zasilania 110/15 kV (GPZ). GPZ-ty zasilane są z linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV pracującej w układzie pierścieniowym (zamkniętym) ciągu Szydłowo – Olechinek – Mława – Nidzica. Ze względu na intensywny rozwój nowych terenów budowlanych zaleca się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN.

Na terenie miasta sieć elektroenergetyczna WN SN i nn jest utrzymana w zadowalającym stanie. Przyłącza do nowopowstających budynków będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się możliwości zastosowania energii elektrycznej dla celów grzewczych w jednorodnym budownictwie mieszkaniowym.

Przeznaczenie na cele inwestycyjne nowych terenów wymaga rezerwowania terenów na budowę urządzeń kubaturowych, w tym urządzeń technicznych służących zabezpieczeniu zasilania obiektu, procesu technologicznego oraz infrastruktury towarzyszącej. Sieć średniego i niskiego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi powinna podlegać stałej modernizacji i rozbudowie. Należy budować nowe i modernizować wyeksploatowane stacje transformatorowe niskiego napięcia 15/0,4 kV. Nowe linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia powinny być w miarę możliwości prowadzone jako kablowe, szczególnie w obszarze o zwartej zabudowie. Dotyczy to także linii na obszarach zabudowanych i przeznaczonych na zabudowę oraz między miastem i Lasem Mławskim.

Dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia należy pozostawić korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej. Lokalizacja planowanych paneli fotowoltaicznych oraz urządzeń elektroenergetycznych w pobliżu miejsc skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi musi spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych (ze szczególnym uwzględnieniem pracy urządzeń myjących paneli). W obrębie 4,0 m od zewnętrznego obrysu słupa (naziemnych części fundamentów) nie należy montować paneli fotowoltaicznych oraz innych urządzeń, ponadto powinien zostać zachowany nieutrudniony dostęp (dojazd) do słupów związanych z bieżącą eksploatacją oraz usuwaniem awarii.

Wyklucza się realizację ferm wiatrowych, zgodnie z ustaleniami dla obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW.

### Gazownictwo

Miasto jest i będzie zaopatrywane w gaz przewodowy wysokiego ciśnienia z gazociągu relacji Płońsk-Uniszki Zawadzkie. Zasilanie w gaz odbywać się będzie nadal od strony wschodniej miasta z dwóch stacji redukcyjno – pomiarowych I<sup>0</sup> zlokalizowanych przy ul. Dalekiej i przy ul. Warszawskiej.

Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej zabudowy oparte będzie na wykorzystaniu istniejącego już systemu gazowniczego, jego modernizacji i dalszej rozbudowie. Ze względu na propagowanie gospodarki niskoemisyjnej przewiduje się wzrost ogrzewania pomieszczeń przy użyciu gazu, co zmniejszy emisję zanieczyszczeń.

Planowane inwestycje w zakresie sieci gazowej średniego ciśnienia to m. in.:

- przebudowa sieci gazowej w rejonie ulic Napoleńskiej/Jasnej/ Nowej/Nowowiejskiego/ Działdowskiej w celu poprawy zasilania gaz w Północnej Dzielnicy Przemysłowej powstałej wokół zakładów LG;
- przebudowa i rozbudowa sieci gazowej w rejonie ulic obecna DK7/Zabrody/Warszawska/Nowowiejska/Polna w celu umożliwienia zasilania w gaz nowej Wschodniej Dzielnicy Przemysłowej projektowanej przy obecnej DK7;

- przebudowa i rozbudowa sieci gazowej w rejonie ulic Szreńska/Batalionów Chłopskich/Grzybowa/Batorego/Moniuszki/Żuromińska w celu umożliwienia zasilania w gaz nowych terenów budowlanych wyznaczonych na zachód od linii kolejowej E65;

Gaz służy i będzie służył głównie do ogrzewania budynków jednorodzinnych mieszkalnych, ogrzewania wody jak również do przygotowywania posiłków, co jest zgodne z planem ochrony środowiska przyrodniczego obszaru i powinno być dostosowane do aktualnych możliwości jego dostarczania przez operatora sieci.

Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej, w tym realizację nowych stacji redukcyjnych, zgodnie z potrzebami rozwojowymi miasta.

Od istniejących, przebudowywanych i noworelizowanych gazociągów obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

### Ciepłownictwo

Miasto nadal będzie zaopatrywane w energię ciepłą z systemu zbiorowego (obecnie przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Mławie Sp. z o.o.) i nie będzie posiadać powiązań z innymi systemami ciepłymi z zewnątrz. Poza strefą centrum zaopatrzenie zbiorowe w ciepło jest możliwe także z lokalnych kotłowni. W zabudowie jednorodzinnej dopuszczone są indywidualne źródła ciepła, realizowane z uwzględnieniem norm z zakresu ochrony środowiska.

W celu uzyskania oszczędności energetycznych proponuje się ocieplenie istniejących budynków mieszkalnych jak i ciepłociągów.

Po zachodniej stronie torów kolejowych PKP, nawet w przypadku uruchomienia rezerw pod zabudowę wielorodzinną, zakłada się utrzymanie indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem systemu zbiorowego zaopatrzenia w ciepło.

Dopuszcza się rozbudowę układu centralnego ogrzewania, z możliwością realizacji dodatkowej kotłowni centralnej, która mogłaby powstać w Północnej Dzielnicy Przemysłowej. W takim przypadku dopuszcza się wykorzystanie zarówno urządzeń fotowoltaicznych jak i zakładów przemysłowych w szczególności skierowanych na alternatywne zagospodarowanie odpadów generujących energię ciepłą oraz/lub elektryczną do zasilania systemu c.o - realizowanych według zapisów dla terenów U/P. Układ dwóch powiązanych ze sobą kotłowni jako rozwiązanie docelowe byłby rozwiązaniem najekonomicznym dla mieszkańców.

### Gospodarka odpadami stałymi

W zakresie gospodarki odpadami stałymi postuluje się:

- wdrażanie przez władze samorządowe selektywnej zbiórki odpadów stałych,
- wdrażanie gospodarczego wykorzystania odpadów,
- przygotowanie nowoczesnej technologii,
- prowadzenie edukacji ekologicznej.

Zgodnie z *Planem Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego 2022* zakłada się zbiórkę odpadów i ich wywóz do:

- instalacji przetwarzania odpadów położonej w Uniszkach Cegielni, w tym do składowiska odpadów komunalnych położonego w Uniszkach Cegielni, gm. Wieczfnia Kościelna (na granicy z miastem). Studium przewiduje zachowanie i ewentualną przebudowę istniejącego składowiska w granicach Mławy; nadrzędny cel społeczny jakim jest zachowanie i przebudowa składowiska, w tym umożliwienie jego funkcjonowania obszarze m. Mławy, jest zrealizowany poprzez wyznaczenie strefy technicznej obsługi miasta – TT na części gruntów dawnej wsi Krajewo w pasie o szerokości około 140m wzdłuż granicy miasta; należy zapewnić monitoring składowiska odpadów,
- instalacji przetwarzania odpadów w Wiśniewie.

### Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji postuluje się:

- lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowę infrastruktury światłowodowej;
- objęcie terenu miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie.

## **VI. OBSZARY PRZEZNACZONE NA ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM (GMINNYM) I PONADLOKALNYM (POWIATOWYM)**

---

### **1. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

---

#### Obszar kształtowany w centralnej części Mławy

Jest to teren położony centralnie w stosunku do obszaru miasta, w którym znajdują się najważniejsze obiekty usług ogólnomiejskich i reprezentacyjne w skali miasta przestrzenie publiczne.

Znaczna ilość zabudowy wielorodzinnej o charakterze blokowym wymaga rehabilitacji i uzupełnienia funkcjami usługowymi. Uporządkowanie istniejącej zabudowy, usunięcie obiektów nie odpowiadających randze miejsca oraz zastąpienie ich nowymi obiektami biurowo – handlowymi doprowadzi do powstania głównego miejskiego ośrodka administracyjno – usługowego.

Ciąg komunikacyjny o charakterze spacerowym z sąsiedztwem usług handlowych i rekreacyjnych

W związku z rozpoczętą realizacją zintegrowanego dworca komunikacyjnego istnieje potrzeba realizacji reprezentacyjnego ciągu o charakterze publicznym zapewniającego powiązanie obecnego Centrum miasta z projektowanym dworcem.

Obszar zespołu rekreacyjno - mieszkaniowego - kształtowany w północnej części miasta, w oparciu o projektowany zbiornik retencyjno-rekreacyjny

Ze względu na ukształtowanie terenu i dużą wartość przyrodniczą tego obszaru możliwa jest tutaj realizacja zabudowy mieszkaniowej jedno – i kilkurodzinnej o wysokości do 12 metrów wraz z usługami podstawowymi.

W części obszaru możliwe jest też rozważenie możliwości wykreowania na tym terenie zespołu rezydencji – osiedla o wysokim standardzie, realizowanego z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych, z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej i pensjonatowej. Byłby to zespół willi, małych hoteli, pensjonatów, wzbogacony programem sportowo-rekreacyjnym w nawiązaniu do projektowanego tutaj zbiornika retencyjnego.

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców miasta, mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych, podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w tym w formie:

- obiektów usług publicznych,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętym programami budowy tych urządzeń,
- terenów usług sportu i rekreacji,
- cmentarzy,
- innych celów publicznych określonych w przepisach odrębnych.

**2. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (WOJEWÓDZKIM I KRAJOWYM)**

---

Obszar zintegrowanego dworca komunikacyjnego (kolejowego i autobusowego)

Wyznaczony w centralno – zachodnim rejonie miasta, przylegający do linii kolejowej Warszawa – Gdańsk teren wskazano do realizacji dworca umożliwiającego powiązanie dwóch środków transportu: kolei i autobusu, z wyznaczeniem lokalizacji dla parkingu typu „Parkuj i jedź”. Obiekt ten jest w trakcie realizacji.

Obszar przeznaczony pod realizację Zachodniej Obwodnicy Mławy i nowego przebiegu trasy krajowej S-7

Modernizacja układu komunikacyjnego miasta wymaga stworzenia dróg obwodowych dla ruchu tranzytowego. W tym celu wyznaczono w studium przebieg obwodnicy zachodniej (ZOM) i przebieg drogi krajowej Nr 7 (budowa nowej Obwodnicy Wschodniej w parametrach drogi ekspresowej S-7) - precyzyjne linie rozgraniczające wyznaczone zostaną na podstawie opracowań technicznych lub w planach miejscowych.

#### Obszar związany z postulowanym w Planie zagospodarowania województwa Parkiem Kulturowym Reduta 1939

Dla prawidłowego wykorzystania posiadających duży potencjał do rozwoju turystyki miejskiej i kulturowej:

- szlaku kolejowego o znaczeniu regionalnym - Mławskiej Kolej Dojazdowej,
- miejsca cyklicznych wydarzeń kulturalnych - rekonstrukcji bitwy pod Mławą,

niezbędne jest zachowanie i modernizacja istniejącego systemu schronów bojowych z okresu II wojny światowej, położonych w północnej części Mławy. Dla podniesienia atrakcyjności turystycznej miasta należy wykorzystać szlak Mławskiej Kolei Dojazdowej do celów turystyki, w tym do ruchu pieszo-rowerowego powiązanego częściowo z układem schronów.

## **VII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ. OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA OPRACOWANIAM I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

---

Studium jest jedynym elementem procesu planistycznego, w którym problemy rozwoju miasta są rozstrzygane dla całego obszaru kompleksowo i długoterminowo, jednakże Studium nie jest przepisem prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dlatego też istnieje niezbędna potrzeba wykonania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów gdzie prowadzenie bieżącej polityki przestrzennej jest utrudnione bądź niemożliwe.

Studium wskazuje takie obszary na rysunku studium stanowiącym załącznik nr 3.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej gminy, służą do racjonalnego zagospodarowania i porządkowania przestrzennego jej obszarów. Zakres, problematyka ich ustaleń określają i określać będą priorytetowe kierunki zagospodarowania objętych nimi terenów.

## **1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

---

### Obszary wskazane na podstawie przepisów odrębnych

*Nie występują.*

### Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

*Nie występują.*

### Obszary przestrzeni publicznych

Obszar w granicach stref ochrony konserwatorskiej położonych w śródmieściu miasta stanowi równocześnie obszary przestrzeni publicznej - w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

## **2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.**

---

### Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych przeznaczenia gruntów rolnych klasy I – III (poza obszarami miast) oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze miasta Mława wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

### Obszary dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miasto powinno promować w pierwszym rzędzie możliwości inwestowania jakie tkwią w nowych terenach rozwojowych, zatem planami miejscowymi objąć należy:

- mpzp dla rejonu centralnej strefy miasta, w obszarze ochrony konserwatorskiej (jednocześnie obszar przestrzeni publicznej)
- mpzp dla terenu dzielnicy przemysłowej (rejon ul. LG Electronics, Działdowskiej, Hm Wandy Szczęsnej-Lesiowskiej)
- mpzp dla rejonu ul. Studzieniec

- mpzp dla istniejących osiedli mieszkalnych
- mpzp dla rejonu Wólki,
- mpzp dla rejonu cmentarza przy ul. Cmentarnej

Plany miejscowe, które należy sporządzić w drugiej kolejności:

- mpzp dla rejonu położonego na północ od ul. Polnej
- mpzp dla rejonu ul Sadowej
- mpzp dla rejonu ul. Batalionów Chłopskich

W trzeciej kolejności należy opracować plany miejscowe dla pozostałych nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w Studium.

Niezależnie od przedstawionych propozycji nie wyklucza się możliwości opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla innych obszarów jeśli wystąpi taka potrzeba w trakcie realizacji programu rozwoju miasta.

## **VIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

---

### *Rolnictwo*

W granicach administracyjnych Mławy terenami, które docelowo pozostaną przeznaczone pod uprawy rolnicze są tereny położone we wschodniej części miasta (na wschód, poza projektowaną drogą ekspresową) oraz w północnej części miasta w rejonie ul. Piekiełko. Działalność rolnicza w rozwijającym się mieście zanika i będzie w mieście zanikała.

*Należy:*

- umożliwić adaptację istniejącej zabudowy rolniczej we wszystkich strefach funkcjonalno-przestrzennych (z zakazem zwiększania produkcji hodowlanej),
- ograniczyć nową zabudowę w strefie R rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Warunki miejskie narzucają specjalne wymagania dla przestrzeni produkcji rolnej. Wyklucza się więc lokalizację wszelkiego rodzaju ferm hodowlanych, również utrzymywanie zagród rolniczych z licznym inwentarzem żywym; może być jedynie prowadzona produkcja roślinna nie wywołująca dysharmonii w krajobrazie miejskim pod względem estetycznym i funkcjonalnym.

Do istotnych zadań porządkujących tereny rolne należy zaliczyć działania ochronne jak:

- ochronę prawną gruntów najwyższych klas bonitacyjnych,
- dokonywanie scaleń na obszarach wymagających tego zabiegu.



Utrzymanie areału użytków rolnych po wschodniej stronie projektowanej trasy ekspresowej jest korzystne ze względu na ochronę terenów przed żywiołową zabudową mieszkaniową. Na terenach rolnych należy wprowadzić całkowity zakaz nowej zabudowy.

Tereny rolne, położone przy drodze ekspresowej w strefie 50-100m narażone na skażenia ołowiem, powinny być wyłączone z produkcji gatunków szczególnie podatnych (warzywa liściaste).

Wszystkie użytki rolne wymagają zachowania równowagi elementów środowiskowych. Należy stosować urządzenia zapobiegające skażeniom atmosfery, wód i gruntów, zabezpieczyć wodę dla celów produkcyjnych, dążyć do stopniowej likwidacji szamb poprzez kanalizowanie i wodociągowanie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.

Grunty rolne nie użytkowane, położone na przedpolu dużych kompleksów leśnych, powinny być pozostawione naturze we władanie. Po utrwaleniu się roślinności zielonej, porastać będą stopniowo krzewami, potem gatunkami lekko nasiennymi drzew: brzozą, osiką, topolą, wierzbą, olszą - w zależności od tego, jakie gatunki występują w pobliżu. Po kilkudziesięciu latach pod ich osłoną wyrosną drzewa: cienioznośne lipy, klony, jawory, dęby, buki, jesiony. Nazywa się ten proces sukcesją ekologiczną i jest on w skrócie powtórzeniem tego, co działo się na naszych ziemiach po ustąpieniu lodowca.

W realizacji przedstawionego programu istotne znaczenie mieć będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### Lasy

Lasy otaczające miasto od północy i zachodu są głównym elementem systemu przyrodniczego Mławy oraz stanowią naturalne zaplecze rekreacji dla mieszkańców miasta. Większość tych lasów wchodzi w skład Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W obrębie mała powierzchniowych lasów, które mają duże znaczenie krajobrazowe i klimatotwórcze należy wykluczyć użytkowanie turystyczno-rekreacyjne.

Najważniejsze tereny leśne to przede wszystkim Las Mławski, bezpośrednio sąsiadujący z terenami zainwestowania miejskiego. Przewiduje się turystyczne i rekreacyjne wykorzystanie Lasu Mławskiego z wyznaczeniem nowych szlaków turystycznych i adaptację istniejących, w powiązaniu z systemem schronów bojowych linii obronnej 1939r. oraz możliwością realizacji pojedynczych obiektów infrastruktury turystycznej.

Przewiduje się powiększenie terenów przez dolesianie oraz zakaz urządzania nowych dróg publicznych z wyjątkiem wskazanych na rysunku Studium.

## **IX. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

---

Formalnie w Mławie nie występują obszary zagrożenia powodziowego. Na niebezpieczeństwo podtopień narażone są obszary położone wzdłuż cieków wodnych

(rzeka Mławka, rzeka Seracz), jednak nie zostały one formalnie wyznaczone przez właściwe instytucje jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Po realizacji dwóch zbiorników retencyjnych obszary zagrożone wystąpieniem podtopień uległy znacznemu zmniejszeniu, kolejne zbiorniki będące w budowie oraz w planach, problem zagrożenia powodziowego zlikwidują.

Obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych potencjalnie mogą być tereny części stoków wzgórz położonych w zachodniej części miasta. Jednakże formalnie takie obszary w Mławie nie występują.

## **X. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

---

Nie występują.

## **XI. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

---

Nie występują

## **XII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY REWITALIZACJI**

---

### Obszary wymagające przekształceń

Część terenów w granicach administracyjnych Mławy wymaga przekształceń zarówno ze względu na ich strukturę funkcjonalną jak i ze względu na rolę i znaczenie tych obszarów w mieście, szczególnie w związku z planowanymi inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji. W przeważającej mierze dotyczy to terenów dotychczas użytkowanych rolniczo.

W studium wskazano rejon kompleksowych przekształceń:

- rejon dawnych Zakładów Mleczarskich – obejmujący strefy zarówno U, U/M jak i M/U – rejon intensywnych przekształceń własnościowych i funkcjonalnych, w którym dopuszcza się na etapie sporządzania planów miejscowych weryfikację granic stref wyznaczonych przez Studium - zakłada się dalszy proces przekształcania terenów produkcyjnych i poprodukcyjnych w kierunku usługowo-mieszkaniowym;
- rejon ulic Nowowiejskiej i Dzierzgowskiej, obecnie zainwestowany zabudową zagrodową i mieszkaniowo-usługową, a także obiektami usługowymi – Studium wskazuje tutaj strefę U/P, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i przekształcenia zabudowy zagrodowej w mieszkaniową, a także uzupełnienia

pasmowych układów zabudowy mieszkaniowej na wolnych działkach. Szczegółowe wytyczne programowo-przestrzenne sformułowane będą na etapie sporządzania planów miejscowych, Studium zaleca jedynie, by ewentualnie pozostawianą zabudowę mieszkaniową oddzielać od terenów usługowo-produkcyjnych zielenią izolacyjną w formie co najmniej szpalerów zieleni o szerokości 10,0 metra.

### Obszary wymagające rehabilitacji

Działania polegające na rehabilitacji dotyczyć powinny:

- obszarów centrum miasta, gdzie zabudowa wielorodzinna blokowa wymaga modernizacji oraz dopełnienia usługami o znaczeniu co najmniej dzielnicowym,
- obszarów zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej w których porządkowania wymaga system dostępności komunikacyjnej, wspólne tereny rekreacji dziennej,
- obszarów zieleni publicznej wymagających rewaloryzacji ich zdegradowanego zagospodarowania (nasadzeń i elementów wyposażenia).

### Obszary wymagające rewitalizacji

Zasady i obszary rewitalizacji określa nowy Program Rewitalizacji Miasta Mława na lata 2016-2018, przyjęty uchwałą Rady Miasta Mława Nr XXXII/381/2017 Rady Miasta Mława z dnia 26 czerwca 2017r.

Do rewitalizacji wskazano obszar rewitalizacji, podzielony na 2 główne podobszary rewitalizacji: podobszar Nr 1 w części północnej miasta (rejon Krajewa) oraz podobszar Nr 2 w części centralno-południowej (rejon centrum i Wólki). Na cały obszar składają się następujące tereny:

- Część osiedla nr 1 Śródmieście, ulice: 3 Maja, Bagno 2, Bolesława Chrobrego, Gabriela Narutowicza numery 1, 1A, Grzebskiego numery parzyste do 12, 12A, numery nieparzyste 1, 1A, 1B, Jaroszyka, część ulicy Krzywej, Misjonarska, Padlewskiego numery 4/6, 1, 1/1/, 1/2, Pl. 3 Maja, Płocka numery parzyste do 56, numery nieparzyste do 25, Rondo Wolności, Sądowa, Spichrzowa numery parzyste, numery nieparzyste do 5, Sportowa 1, Stanisława Wyspiańskiego, Stary Rynek, Stefana Żeromskiego, Szewska, Warszawska numery parzyste do 34, numery nieparzyste do 29, Wigury, Władysława Stanisława Reymonta, Zduńska, Żwirki;
- Część osiedla nr 5 Kościuszki, ulice: Braci Gierymskich, Cicha, Cypriana Kamila Norwida, Hanki Sawickiej, Henryka Pogorzelskiego, Janka Krasickiego, Joachima Lelewela, Juliusza Słowackiego, Klonowa, Ludwika Waryńskiego, Stefa na Roweckiego „Grotą”, Szarych Szeregów, Tadeusza Kościuszki numery parzyste, Tadeusza Korzybskiego, Zuzanny Morawskiej, Związku Walki Młodych, Zygmunta Krasińskiego;
- Całe osiedle nr 8 Obrońców Mławy;
- Część osiedla nr 10 Kozielsk, ulice: 18 Stycznia, Browarna numery parzyste, Daleka numery nieparzyste do 5b, Dzierzowska 2, 2a, 8, Gabriela Narutowicza numery parzyste,

numery nieparzyste od 3 do 17, 19/1, od 21, Nowowiejska numery 1, 1A, 2, Handlowa, Jana Kochanowskiego, Pl. 1 Maja, Poświętna, Targowa, Wąska;

- Część osiedla nr 12 Krajewo: tereny zamieszkane (wszystkie ulice) wraz z terenem przy zbiorniku wodnym;
- Część osiedla nr 14 Zawkrze, ulice: Bednarska numery parzyste 6, 8, Henryka Sienkiewicza numery parzyste do 42, numery nieparzyste do 29, Spółdzielcza, Powstańców Styczniowych 3, 3a, 3b, 5.

#### Obszary wymagające rekultywacji

Nie występują.

#### Obszary wymagające remediacji

Nie występują.

### **XIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

---

Za obszary zdegradowane uznaje się tereny gminy znajdujące się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Obszar zdegradowany można wyznaczyć, jeśli występuje dodatkowo co najmniej jedno negatywne zjawisko z grupy zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Mogą to być zarówno obszary zabudowy mieszkaniowej, jak i obszary przemysłowe i powojskowe.

Według nowego Program Rewitalizacji Miasta Mława na lata 2016-2018 występuje w Mławie obszar zdegradowany, oznaczony na rysunku Studium, stanowiącym załącznik nr 3.

### **XIV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

---

Tereny linii kolejowej E65 (linia nr 9) są jedynymi w Mławie terenami zamkniętymi; nie mają ustanowionej strefy ochronnej.

### **XV. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB**

## ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE. OBSZARY PROBLEMOWE

---

Komunalne ujęcia wody w Mławie **nie mają ustanowionych stref ochrony bezpośredniej**, a dotychczasowy i proponowany stan zagospodarowania i sposób użytkowania terenu nie stanowią zagrożenia dla jakości ujmowanych wód podziemnych, tym bardziej, że czas przesączania wody przez nadkład izolujący użytkowe warstwy wodonośne od powierzchni terenu w rejonie studzien przekracza 25 lat. Zatem formalnie od ustanawiania terenu ochrony pośredniej można odstąpić. Jednak wobec złożoności zjawisk przyrodniczych nie można zakładać, że wszelka działalność ludzka w rejonie ujęć byłaby zupełnie obojętna dla jakości ujmowanych wód podziemnych. W tej sytuacji pożądane jest wyznaczenie obszaru 25-letniej wymiany wody w warstwie wodonośnej, na którym należałoby wprowadzić zakaz lokalizowania obiektów zagrażających środowisku.

## XVI. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

---

Wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - na terenach U/P, z zastrzeżeniem, że OZE o mocy powyżej 100 kW będą realizowane wyłącznie w postaci ogniw fotowoltaicznych sytuowanych wyłącznie na dachach i ścianach budynków. Strefy ochronne powinny zamykać się we wskazanych na załączniku Nr 3 obszarach, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW.

## XVII. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH O ZNACZENIU LOKALNYM

---

Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym wyznacza się jako obszary funkcjonalne o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej gminy. Samorząd gminny może określić obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym. Na terenie miasta Mława wyznacza się następujące obszary funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym:

- obszar centrum miasta - **obszar (1)** - kształtowany w centralnej części Mławy, zamykający się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i rozwijający się w kierunku projektowanego zintegrowanego dworca komunikacyjnego;

- zintegrowany dworzec komunikacyjny (kolejowy i autobusowy) - **obszar (2)** - wyznaczony w centralno – zachodnim rejonie miasta, zlokalizowany w nawiązaniu do sąsiadujących funkcji śródmiejskich oraz istniejącej linii kolejowej - z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m<sup>2</sup>.
- obszar zespołu rekreacyjno-mieszkaniowego - **obszar (3)** - kształtowany w północnej części miasta, w oparciu o projektowany zbiornik retencyjno-rekreacyjny.
- obszar Północnej Dzielnicy Przemysłowej położony w sąsiedztwie zakładów LG - **obszar (4)** – przeznaczony dla rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych,
- obszar rozwoju nowych funkcji usługowych i produkcyjnych – **obszar (5)** – wskazany w południowo – zachodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie Zachodniej Obwodnicy Mławy,
- tereny położone w sąsiedztwie obecnej drogi krajowej Nr 7, pomiędzy jej obecnym śladem a projektowaną wschodnią obwodnicą - **obszary (6)** – wskazane jako miejsca rozwoju funkcji usługowych i produkcyjno – usługowych z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m<sup>2</sup> - Wschodnia Dzielnica Produkcyjna.

## **XVIII. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE BĘDĄ OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>**

---

Obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wskazano w następujących lokalizacjach, zgodnie z rysunkiem „Kierunki rozwoju przestrzennego”.

- prawie cały obszar położony pomiędzy obecnym przebiegiem drogi krajowej nr 7 a projektowanym przebiegiem drogi ekspresowej S7 – zgodnie z załącznikiem nr 3 (rysunkiem Studium),
- rejon zintegrowanego dworca komunikacyjnego,
- rejon ulicy Targowej,
- rejon ulicy Napoleńskiej/Kościelnej,
- na obszarze w rejonie ulic Płocka, Olesin, Zabrody i obecnej dr. krajową nr 7.

## **XIX. <sup>(...)</sup>vi WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

---

Treść tekstu i rysunku studium określają kierunki polityki przestrzennej miasta Mława, nie zawierają jednak ścisłych przesądzeń o granicach zainwestowania i użytkowania terenów. W stosunku do zapisów tekstu i rysunku studium przyjmuje się <sup>(...)</sup>vii:

– ze względu na ogólność mapy topograficznej (skala 1:10 000), na której sporządzono studium, nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic stref funkcjonalno-przestrzennych, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

– korekta zasięgu poszczególnych terenów może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, a w szczególności w oparciu o zasadę:

- kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium, o integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej,
- konieczności realizacji inwestycji celu publicznego,
- nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy,
  - nienaruszalności zasobów kulturowych,
  - nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego.

Korekta zasięgu poszczególnych terenów nie może jednak przekraczać 50 m w stosunku do wyznaczonych w Studium przeznaczeń.

– dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

– w planie miejscowym należy dążyć do uzupełniania terenów zabudowy mieszkaniowej zielenią ogólnodostępną (urządzoną), usługami publicznymi oraz usługami podstawowymi, należy pozostawiać istniejące ciekły z ich obudową biologiczną.

– dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu;

– w terenach oznaczonych symbolami U/P i UR obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej tworzącej barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od sąsiadujących terenów mieszkaniowych.

– (...) <sup>viii</sup> ustalone w studium parametry i wskaźniki urbanistyczne zostaną w planie miejscowym zmienione (zawyżone lub zaniżone), nie więcej jednak niż o ~~5%~~ 10% lub 10 pkt. proc. Zastosowanie zawyżonych lub zaniżonych parametrów i wskaźników urbanistycznych musi być uzasadnione np. szczególnymi uwarunkowaniami wynikającymi z istniejącego zainwestowania, konfiguracją terenu, realizacją celu publicznego itp.

– określona maksymalna wysokość zabudowy nie wyklucza sytuowania dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek kompozycyjnych.

– wskazana maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – np. masztów telefonii komórkowej, instalacji kolektorów

słonecznych, obiektów i urządzeń, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych.

– układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego. Dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg wskazanych w niniejszym studium oraz korekty przebiegu wyznaczonych dróg publicznych na etapie sporządzania planu miejscowego, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg.

– wskazane w Studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne. Warunkiem (...)ix jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu. (...)x Przedstawione w studium strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury w planie zostaną uaktualnione na podstawie przepisów odrębnych lub w związku ze zmianą ich przebiegu i lokalizacji urządzeń.

– (...)xi umieszczenia w nim zaktualizowanych dokumentów (w trybie określonym w przepisach odrębnych) np. ewidencja zabytków, rejestr zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, inwentaryzacji roślinności rzeczywistej klasyfikującej się do objęcia ochroną lub wykonania mapy roślinności planowanej podlegającej ochronie, wykazu terenów będących własnością gminy, terenów zamkniętych, zadań Planu Gospodarki Odpadami itp.

## **XX. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

---

### ***Polityka przestrzenna miasta***

Celem polityki przestrzennej miasta są przekształcenia ekonomiczne, społeczne i przestrzenne zmierzające do:

- wzrostu poziomu życia mieszkańców,
- tworzenia sprzyjających warunków rozwoju przedsiębiorczości,
- ochrony i wzbogacania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- racjonalizacji gospodarki zasobami miasta.

Wyznacza się kierunki działań dla osiągnięcia powyższych celów, które - konsekwentnie realizowane - zapewnią kształtowanie ładu przestrzennego miasta.

### ***Działania w zakresie polityki przestrzennej zabudowy miasta - kształtowanie krajobrazu miasta***

Władze miasta podejmą działania w kierunku:

- koncentracji zabudowy o charakterze miejskim, czyli zwartej, intensywnej i wielofunkcyjnej z wyraźnym wydzieleniem zespołów produkcyjnych, w obszarze



zawartym pomiędzy projektowaną drogą ekspresową S7 a projektowaną Obwodnicą Zachodnią,

- sanacji i modernizacji zabudowy istniejącej szczególnie na terenie starego miasta,
- kształtowania nowego śródmieścia miasta na osi: historyczny ośrodek miejski-nowy dworzec kolejowy i autobusowy w rejonie obecnego przystanku kolejowego Mława Miasto, przy Al. Św. Wojciecha,
- opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów,
- przestrzegania zasady, aby tereny zieleni ogólnomiejskiej tworzyły w miarę możliwości układy ciągłe,
- przestrzegania, aby rozwój miasta odbywał się zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego, w szczególności wyznaczonymi w Studium jako obowiązkowe do wykonania,
- uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych.

### ***Działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego***

Władze miasta zapewnią ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych miasta poprzez przestrzeganie niżej wymienionych aktów prawnych, wdrażanie wskazań Studium w zakresie kształtowania ciągów zieleni w mieście wzdłuż rzeki Seracz oraz zieleni parkowej w rejonie nowego dworca kolejowo-autobusowego przy Al. Św. Wojciecha oraz przez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie miasta występują tereny i obiekty wskazane do objęcia prawną ochroną bądź już nią objęte:

- Obszar chronionego krajobrazu gdzie obowiązują ustalenia w ramach Zieluńsko - Rzęnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- Strefy Ochrony Konserwatorskiej, gdzie wytyczne Konserwatora Zabytków należy wprowadzić do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- Konserwatorskie strefy obserwacji archeologicznej, gdzie wszelkie działania inwestycyjne powinny być uzgadniane z Konserwatorem Zabytków (należy ustalić strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla stanowisk nie wpisanych do rejestru zabytków),
- Pomniki przyrody, użytki ekologiczne, wydmy, wody podziemne i obszary ich zasilania – obowiązują ustalenia prawa z zakresu ochrony środowiska oraz ochrony przyrody,
- Tereny leśne i rolne – obowiązują przepisy prawa o lasach oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Miasto od południowego zachodu sąsiaduje z Obszarem Natura 2000 – Dolina Wkry i Mławki (PLB 140008), z tego powodu tereny bezpośrednio przylegające do obszary zostały wyłączone spod zabudowy.

### ***Działania w zakresie komunikacji***

W zakresie układu drogowego, władze miasta w porozumieniu z właściwymi zarządcami podejmą wszelkie działania modernizacyjne i inwestycyjne, zmierzające do:

- stworzenia systemu dróg obwodowych dla ruchu tranzytowego,
- budowy projektowanej Zachodniej Obwodnicy Mławy (droga wojewódzka),
- dostosowania przekrojów ulicznych układu podstawowego do potrzeb ruchowych i wymagań jego bezpieczeństwa,
- poprawy stanu nawierzchni lokalnego układu ulicznego,
- poprawa ilości i jakości miejsc do parkowania w strefie centralnej.

W zakresie komunikacji kolejowej Władze miasta podjęły działania na rzecz powstania nowego zintegrowanego dworca komunikacyjnego przy Al. Św. Wojciecha - obiekt jest w trakcie realizacji.

W zakresie komunikacji autobusowej władze miasta będą inspirowały działania inwestycyjne:

- modernizację przystanków i pętli autobusowych, poprzez budowę wiat i zatok postojowych,
- utrzymanie zintegrowanego dworca komunikacyjnego w rejonie obecnego przystanku pasażerskiego Mława- Miasto przy Al. Św. Wojciecha - obecnie w trakcie realizacji.

W zakresie komunikacji rowerowej władze miasta podejmą działania zmierzające do sukcesywnego wdrażania systemu ścieżek rowerowych.

### ***Działania w zakresie infrastruktury technicznej***

W zakresie zaspokojenia potrzeb wodnych dla zwiększonej liczby odbiorców powinna nastąpić rozbudowa stacji wodociągowej bez konieczności rezerwacji dodatkowego terenu oraz ewentualne wykonanie 1-2 nowych odwiertów studziennych, a także rozbudowy wodociągowej sieci rozdzielczej w mieście.

W zakresie odprowadzania ścieków uznano, że przepustowość wszystkich kolektorów podstawowych kanalizacji sanitarnej jest wystarczająca dla odprowadzenia zwiększonej ilości ścieków z terenu miasta w okresie kierunkowym. Wymagana będzie jedynie sukcesywna rozbudowa sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej, przede wszystkim w granicach aglomeracji Mława.

Należy rozbudować sieci kolektorów sanitarnych dla poprawienia obsługi projektowanych terenów intensywnego rozwoju mieszkalnictwa po zachodniej stronie linii kolejowej i w rejonie ul. Studzieniec.

W zakresie kanalizacji deszczowej w okresie kierunkowym wymagana będzie przebudowa kolektorów w celu zwiększenia ich przepustowości oraz budowa kolejnych zbiorników retencyjnych.

W zakresie gospodarki odpadami, władze miasta będą działały dla:

- usprawnienia i zintensyfikowania selektywnej zbiórki odpadów stałych,
- gospodarczego wykorzystania odpadów,
- prowadzenia edukacji ekologicznej.

W zakresie ciepłownictwa powinna dokonać się podjęta już zmiana systemu spalania polegająca na unowocześnieniu procesu spalania węgla i stosowania paliw ekologicznych oraz sukcesywna modernizacja ciepłociągów. W celu uzyskania oszczędności energetycznych należy wykonywać ocieplanie i docieplanie budynków i ciepłociągów oraz zapobiegać niekontrolowanym stratom ciepła w sieci.

W zakresie gazownictwa istniejąca infrastruktura pozwala na realizację zwiększonych dostaw gazu ziemnego w okresie 10 lat bez ponoszenia dodatkowych nakładów na rozbudowę stacji redukcyjnych. Istnieje jedynie potrzeba bieżących remontów i modernizacji sieci.

### ***Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę***

Ilość gruntów dostępnych dla zabudowy na terenie Mławy, wskazanych jako do zagospodarowania w pierwszym etapie, w perspektywie rozwoju miasta może okazać się niewystarczająca. Decydują o tym zarówno uwarunkowania ochrony środowiska (m.in. ochrona terenów leśnych, ograniczenia ze względu na różne formy ochrony środowiska naturalnego), jak i istniejące i projektowane zagospodarowanie związane z obsługą (infrastruktura techniczna i komunikacja) miasta.

- Największe rezerwy terenów budowlanych występują na obszarach przylegających do zachodniej obwodnicy miasta, choć dostępność ta wymagać będzie realizacji pełnej infrastruktury technicznej (dróg i systemów inżynierskich).
- Obszarem możliwym do zabudowy jest teren położony pomiędzy śródmieściem miasta, a drogą ekspresową.
- Nowe zainwestowanie może pojawić się na terenach położonych pomiędzy obecnym, a projektowanym przebiegiem drogi krajowej nr 7.
- Rozwój funkcji mieszkaniowej jest możliwy i wskazany w rejonie ulic Studzieniec i częściowo Krajewo.
- Kolejnym obszarem możliwym do zagospodarowania są tereny sąsiadujące z zakładami LG.

- 
- <sup>i</sup> fragment uchylony Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr.... z Dnia ....
  - <sup>ii</sup> fragment uchylony Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr.... z Dnia ....
  - <sup>iii</sup> fragment uchylony Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr.... z Dnia ....
  - <sup>iv</sup> fragment uchylony Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr.... z Dnia ....
  - <sup>v</sup> fragment uchylony Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr.... z Dnia ....
  - <sup>vi</sup> fragment uchylony Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr.... z Dnia ....
  - <sup>vii</sup> fragment uchylony Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr.... z Dnia ....
  - <sup>viii</sup> fragment uchylony Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr.... z Dnia ....
  - <sup>ix</sup> fragment uchylony Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr.... z Dnia ....
  - <sup>x</sup> fragment uchylony Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr.... z Dnia ....
  - <sup>xi</sup> fragment uchylony Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr.... z Dnia ....