

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Mława
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „HANDLOWA”
dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy w sąsiedztwie ulic Handlowej, Targowej i Zacisze
oraz prognozy oddziaływania na środowisko do projektu powyższego planu miejscowego

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Mława w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag z dnia		Komentarz
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	03.01.2024 r. ul. 06-500 Mława	1) teren jest często zalewany, wody spływają do rz. Seracz i powodują jej wylewanie dalej; zabetonowanie tego terenu postawieniem wysokiej dominanty wraz z przygotowaniem parkingów zwiększy odpływ wód deszczowych z tego terenu do rz. Seracz, rzeka będzie zalewała tereny w dalszym swoim biegu;	Cały obszar planu	Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U: 1.Przeznaczenie terenu: 1)ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1MW-U są: a)teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego, b)teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i opieki społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług biurowych i administracji oraz usług publicznych; 2)ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w brytach budynków mieszkalnych. 2.Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1)ustala się zagospodarowanie terenu wyłącznie jedną bryłą budynku wielofunkcyjnego lub zespołu budynków zrealizowanych jako bezpośrednio do siebie przylegające; 2)ustala się realizację usług w formie samodzielnych obiektów lub w formie galerii handlowej, w tym jako obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ² ; 3)dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych realizowanych w budynkach usługowych w		Ad. 1 - uwaga nieuwzględniona			Na obszarze objętym projektem planu „Handlowa” obowiązuje plan miejscowy „Targowa” część I, pozwalający na realizację analogicznej dominanty (dominanta nie wyższa niż 39 m o gabarycie nie wyższym niż 12 kondygnacji nadziemnych, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%) – projekt planu miejscowego „Handlowa” przesuwa lokalizację dominanty na zachód Ad. 1 - problem odwodnienia zabudowy planowanej na terenie 1MW-U zostanie rozwiązany na etapie sporządzenia dokumentacji technicznej budynku - zapisy planu mówią wręcz o retencjonowaniu wody: „wody opadowe lub roztopowe w pierwszej

				<p>kondygnacjach powyżej parterowej;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu usług biurowych i administracji, takie jak kancelaria prawnicza lub pracownia projektowa, lub z zakresu usług zdrowia takie jak gabinet lekarski, lokalizowane w lokalach mieszkalnych pod warunkiem zachowania charakteru mieszkalnego tych lokali;</p> <p>5) nakazuje się realizację usług w kondygnacji parterowej od strony drogi 1KDL oraz ulic Handlowej i Zacisze;</p> <p>6) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych oraz nowych boksów garażowych;</p> <p>7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;</p> <p>8) ustala się maksymalny zasięg dominanty wysokościowej, według rysunku planu.</p> <p>3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 4000 m²;</p> <p>2) wysokość budynków nie większa niż 18m, z dopuszczeniem realizacji lokalnej dominanty nie wyższej niż 39 m, i jednocześnie o gabarycie nie wyższym niż 12 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem §7 ust.3;</p> <p>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 0%;</p> <p>4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;</p> <p>5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 13,0;</p> <p>6) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;</p> <p>7) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej dla każdej działki budowlanej obowiązuje zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki zielenią urządzoną w poziomie terenu;</p> <p>8) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 2% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>1) minimalna szerokość frontu działki: 10</p>					<p>kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem ich zbierania w celach retencyjnych i przeciwpożarowych" (§15 pkt 1); ilość wód zrzuconych do rz. Seracz będzie musiała być zgodna z pozwoleniem wodnoprawnym;</p> <p>Ad. 2 - projekt planu dopuszcza realizację ścieżek rowerowych w drodze 1KDL; dopuszczenie bilansowania części miejsc postojowych w drodze wynika z faktu, że użytkownicy usług w parterach budynku nie będą korzystali z parkingu podziemnego; mieszkańcy sąsiadujących osiedli często parkują samochody na terenach do nich nie należących; projekt planu nie zawiera zobowiązania Miasta Mława do zapewnienia inwestorowi 5% miejsc parkingowych wzdłuż ul. Targowej;</p>			
		<p>2) od ul. Narutowicza wzdłuż ul. Targowej biegnie ścieżka rowerowa na odcinku ok. 100m; kończy się ona w miejscu zatoczek parkingowych; istnieje możliwość jej połączenia z istn. ścieżką rowerową zaczynającą się od ul. Targowej wzdłuż ul. Padlewskiego; w projekcie planu przestrzennego „Handlowa” Miasto zobowiązało się do zapewnienia inwestorowi 5% miejsc parkingowych wzdłuż ul. Targowej; dlatego ścieżki rowerowej nie będzie, bo powstaną parkingi dla prywatnego dewelopera; ul. Targowa oraz Handlowa będą miejscami powstających korków;</p> <p>3) czy obecna sieć wodociągowa jest</p>			<p>Ad. 2 – uwaga nieuwzględniona</p>							
									<p>Ad. 3 – uwaga nieuwzględniona</p>			<p>Ad. 3 - inwestor będzie musiał spełnić warunki</p>

		<p>przystosowana do pompowania wody do tak wysokiego budynku; istniejący kolektor sanitarny często ulega zatorom; dodanie nowych porcji ścieków doprowadzi do całkowitego zamknięcia przepustowości kolektora; ze studni kanalizacyjnych często wydostają się szkodliwe odory;</p> <p>4) dominanta będzie zacieniła sąsiednie działki; bloki zostaną pozbawione widoku słońca; w okolicy znajduje się niska zabudowa; tak wysoki budynek będzie rzutował na prywatność wszystkich działek znajdujących się w obrębie widoku z niego.</p>	<p>m;</p> <p>2) minimalna powierzchnia działki: 4000 m².</p> <p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <p>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20;</p> <p>2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.</p> <p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <p>1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1 KDL oraz ulic Handlowej i Zacisze;</p> <p>2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowanej oraz drogi 1 KDL;</p> <p>3) projektowanie i bilansowanie miejsc postojowych dla nowych inwestycji powinno uwzględniać istniejącą i projektowaną zabudowę oraz istniejące i projektowane miejsca postojowe i nie może zmniejszać liczby istniejących wcześniej miejsc postojowych służących obsłudze istniejącej zabudowy;</p> <p>4) miejsca do parkowania realizowane jako:</p> <p>a) parkingi terenowe,</p> <p>b) garaże wbudowane wielostanowiskowe w dowolnej kondygnacji budynku usługowego,</p> <p>c) garaże wielopiętrowe realizowane jako samodzielne budynki oraz garaże etażerkowe,</p> <p>d) garaże podziemne;</p> <p>5) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym:</p> <p>a) dla obiektów handlu minimum 20 miejsc postojowych na każde 1000m² powierzchni sprzedaży,</p> <p>b) dla usług hotelarskich i obiektów zamieszkania zbiorowego: minimum 0,5 miejsca postojowego na każdy pokój,</p> <p>c) dla pozostałych obiektów usługowych:</p>						<p>podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przedstawione mu przez zarządców tych sieci;</p> <p>Ad. 4 - dominanta nie będzie mogła przesłaniać światła w sąsiadujących budynkach niezgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do niego; projekt będzie musiał uwzględniać potrzeby doświetlenia sąsiadującej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

				<p>minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,</p> <p>d) dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 1,0 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1,0 miejsce postojowe na każde 60 m² powierzchni użytkowej mieszkań w budynku.</p> <p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.</p> <p>Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL:</p> <p>1. Przeznaczenie terenu: ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1KDL jest teren drogi lokalnej.</p> <p>2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>1) ustala się zachowanie istniejącej drogi, z prawem do remontów i przebudowy;</p> <p>2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) ustala się klasę drogi lokalnej;</p> <p>4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;</p> <p>5) ustala się realizację chodnika po północnej jezdni;</p> <p>6) dopuszcza się budowę miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających drogi.</p> <p>3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:</p> <p>1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;</p> <p>2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych;</p> <p>3) ustala się realizację zieleni wzdłuż rz. Seracz.</p> <p>4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.</p> <p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <p>1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-</p>				
--	--	--	--	---	--	--	--	--

					20; 2)ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. 6.Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.				
2.	31.01.2024 r. ul. 06-500 Mława	1) wyznaczenie powierzchni czynnej biologicznie, realizację ścieżki rowerowej i ocenę celowości realizacji dominanty łącznie z ewentualnym jej wykreśleniem; 2) przestanie projektu mpzp do komitetu osiedlowego nr 10 Koziełsk oraz do pozostałych komitetów osiedlowych graniczących z	cały obszar planu	Ustalenia projektu planu jak wyżej – jak dla uwagi Lp. 1		Ad. 1 - uwaga nieuwzględniona		Ad. 1 – na obszarze objętym projektem planu „Handlowa” obowiązuje plan miejscowy „Targowa” część I, pozwalający na realizację analogicznej dominanty (dominanta nie wyższa niż 39 m o gabarycie nie wyższym niż 12 kondygnacji nadziemnych, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%) – projekt planu miejscowego „Handlowa” przesuwają lokalizację dominanty na zachód; projekt planu nakazuje „w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej dla każdej działki budowlanej obowiązuje zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki zielenią urządzoną w poziomie terenu” ; projekt planu miejscowego dopuszcza realizację ścieżek rowerowych na terenie 1KDL; Ad. 2 – projekt planu został uzgodniony, zaopiniowany i wyłożony zgodnie z procedurą opisaną w art. 17 ustawy o planowaniu o zagospodarowaniu
							Ad. 2 - uwaga nieuwzględniona		

			obszarem planu celem zaopiniowania przez ogólne zebrania mieszkańców							przestrzennym; wyrażenie opinii nt projektu planu przez zarząd osiedla lub ogólne zebranie mieszkańców może się odbywać wyłącznie w drodze zgłoszenia uwag do projektu przez właściwy zarząd osiedla w procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--