

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA MŁAWA
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Rzęgnowska”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688)

w związku z uchwałą Nr LII/674/2023 Rady Miasta Mława z dnia 23 czerwca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rzęgnowska” dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy w sąsiedztwie ulicy Rzęgnowskiej

Rada Miasta Mława uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/303/2020 Rady Miasta Mława z dnia 13 października 2020 r., zmienionego uchwałą Nr XLI/524/2022 Rady Miasta Mława z dnia 28 czerwca 2022 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rzęgnowska”, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) baza danych przestrzennych w postaci pliku GML, stanowiąca załącznik Nr 4 do uchwały.

3. Plan obejmuje obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1:1 000.

§ 3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

§ 4. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numery i symbole przeznaczenia terenów określone symbolami cyfrowymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zieleń wysoka do nasadzenia;
- 6) wymiary.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na

rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem;

- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć tę część granicy działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć nowo realizowane i rozbudowywane budynki, przy czym dopuszczalne jest:
 - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,2 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych;
 - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych;
- 6) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 7) **budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć budynki zrealizowane oraz te, dla których wydano ostateczne prawomocne pozwolenie na budowę;
- 8) **wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki** - należy przez to rozumieć wysokość obiektu mierzoną od średniego poziomu terenu, wyznaczoną jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu.

§ 6. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) KDD- teren drogi dojazdowej.

§ 7. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej niezgodnie z liniami zabudowy z prawem do remontów i przebudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy i nadbudowy zgodnie z liniami zabudowy i przepisami szczegółowymi dla terenów ustalonymi w planie, z zastrzeżeniem możliwości odbudowy obiektów zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15,0 m.

§ 8. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego będzie się mieścić w przedziale 60° – 120°;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 9. Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się:
 - a) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych dla terenów wyłącznie w odniesieniu do działek:
 - a) pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne,
 - b) które zostaną wydzielone w celu powiększenia działki sąsiedniej z zachowaniem ustalonych w planie parametrów dla działki z której następuje wydzielenie;
- 3) dopuszcza się pod zainwestowanie działki powstałe w wyniku podziału wzdłuż linii rozgraniczających ustalonych w planie, przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwhałasowej obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego: dla terenu 1MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 11 1. Ustala się, że publiczny układ drogowy stanowi droga dojazdowa, wyznaczona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zapewniająca powiązanie obszaru planu z terenami sąsiednimi.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych.

§ 12. 1. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej według przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren drogi dojazdowej, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem, przy czym obiekty będące budynkami oraz kontenerowe lub inne naziemne kubaturowe mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem możliwości zachowania obiektów istniejących.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w tym z:
 - a) istniejących i projektowanych przewodów w drodze 1KDD,
 - b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanej sieci zbiorczej - 100 mm;
- 3) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych w tym z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, w tym z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do:
 - a) zbiorczej sieci kanalizacyjnej poprzez istniejące i projektowane przewody w drodze 1KDD,
 - b) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
- 3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm,
- 4) nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej 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;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu drogi publicznej, działki lub obiektu budowlanego do gruntu

za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykorzystaniem:

- a) istniejących i projektowanych przewodów w drodze 1KDD,
 - b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 3) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej, z prawem do jej przebudowy i rozbudowy;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych w celach przeciwpożarowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych na całym obszarze objętym planem.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, przy czym stacje będące budynkami oraz kontenerowe lub inne naziemne kubaturowe mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych innych niż mikroinstalacje oraz wolnostojących farm fotowoltaicznych oraz z zakazem realizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych o poziomej osi obrotu – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych innych niż mikroinstalacje na dachach budynków;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy na linie kablowe;
- 6) ustala się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych i wykonanie nowych linii wyłącznie jako linii kablowych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu;
- 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci gazowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy.

§ 18. W zakresie gospodarowania odpadami nakazuje się realizację miejsca dla pojemników do zbiórki odpadów w granicach działki budowlanej, zgodnie z odrębnymi przepisami gminnymi w zakresie gospodarowania odpadami.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii cieplnej o niskiej emisji zanieczyszczeń zgodnie z wymogami przepisów odrębnych lub zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej, z zastrzeżeniem § 16 pkt 3 i 4.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej;

2. Dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń telekomunikacyjnych jedynie według przepisów odrębnych.

§ 21. Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym oraz opisanej w przepisach szczegółowych.

§ 22. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymywania dróg publicznych i wykonywania robót budowlanych tych dróg.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW:

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1MW jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi 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.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust. 2; 2) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych oraz nowych boksów garażowych; 3) ustala się realizację szpaleru drzew wzdłuż północnej i częściowo zachodniej linii rozgraniczającej terenu w rejonach oznaczonych na rysunku planu jako zieleń wysoka do nasadzenia; 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m ² ; 2) wysokość budynków nie większa niż: 9,5 m, z zastrzeżeniem §7 ust.3; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 25%;

<ul style="list-style-type: none"> 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6; 6) gabaryty budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: do 42° - przy czym dopuszcza się zachowanie innych istniejących spadków połaci dachowej w przypadku przebudowy poddasza lub remontu dachu; 8) obowiązująca kolorystyka budynków: <ul style="list-style-type: none"> a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15% w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, b) elewacje budynków tynkowanych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego i jasnopomarańczowego oraz w odcieniach zieleni.
<p>4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) minimalna szerokość frontu działki: 50 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 1200 m².
<p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20; 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.
<p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1KDD; 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują; 3) 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: <ul style="list-style-type: none"> a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w którym część powierzchni wydzielono pod usługi, zgodnie z ust. 1 pkt 2, b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy pozostały lokal mieszkalny.
<p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.</p>

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD:

1. Przeznaczenie terenu:	ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1KDD jest teren drogi dojazdowej.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi, z prawem do remontów i przebudowy; 2) ustala się jedynie fragment pasa drogowego i zachodnią linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu; 3) ustala się klasę drogi dojazdowej; 4) dopuszcza się realizację drogi rowerowej; 5) ustala się realizację chodnika po zachodniej stronie jezdni.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą; 2) zakazuje się lokalizacji kiosków i innych naziemnych budynków i budowli kubaturowych.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 12-20; 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%.

Rozdział 3 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Uzasadnienie

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rzęgnowska” dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy w sąsiedztwie ulicy Rzęgnowskiej jest uszczegółowienie ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława* poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów "Studium..." polega na wskazaniu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia przeważającego na obszarze planu.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława* działki będące w granicach planu miejscowego należą do obszarów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania:

- 1) **strefa mieszkaniowo-usługowa M/U (M/U II)** – 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 m² w strefach M/U I, M/U II i M/U III

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
 - ~~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,

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 mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie M/U II,~~
 - ~~0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach M/U I i M/U II;~~
- 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.

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. Także dokładne powierzchnie działek budowlanych określą plany miejscowe, Studium wskazuje tutaj jedynie kierunek działań, które doprowadzić mają do powstania zespołu intensywniej zabudowy śródmieścia miasta i bardziej ekstensywnych zespołów obrzeżnych.

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 ciekі z ich obudową biologiczną.

– dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu;

– 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.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 0,14 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 1) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) KDD- teren drogi dojazdowej.

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie spójnych z terenami otaczającymi gabarytów zabudowy, kształtów połaci dachowych, kolorystyki zabudowy;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącej w otoczeniu oraz w obszarze planu, z ograniczeniem wysokości zabudowy na przeważającej części obszaru do 10 m;
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - poprzez ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zasadę obsługi zabudowy przez sieć wodociągową i docelowo kanalizacyjną;
4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
5. walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz wskaźników jego zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach średnio intensywnej zabudowy sąsiadującej ze zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną centralnej części miasta z jednej strony oraz terenami przemysłowymi z drugiej, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa terenów już zabudowanych osiedlami jedno- i wielorodzinnymi i usługami, w rejonie rozwiniętej sieci drogowej;
6. prawo własności - poprzez wytyczenie układu drogowego zgodnie z planem obowiązującym oraz wskazanie terenów w sposób umożliwiający ich podział na działki zgodne z ustaleniami planu;
7. potrzeby interesu publicznego - poprzez wskazanie fragmentu drogi publicznej;

8. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasady rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej;
9. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od2024r. do2024r.;
10. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności (tego wymagające) były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
11. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie zasad rozbudowy systemu wodociągowego od sieci istniejących w obszarze planu.

Plan nie uwzględnia:

- 1) wymagań dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniając częściowo zgłaszane wnioski - poprzez ograniczenie intensywności zabudowy do wskaźników istniejących na obszarze wynikające z położenie zespołu na obrzeżach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzenną centralnej części miasta. Wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, w tym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wprowadzono jasną zasadę zapewnienia potrzeb parkingowych na działce budowlanej, w celu uniknięcia przeinwestowania terenów jak i prób przerzucenia kosztów funkcjonowania nowej zabudowy na budżet miasta.

Przeprowadzono analizy:

1. ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury

technicznej (należące do zadań własnych gminy) będzie nieznacznie wyższa od dochodów do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem; założono, że w latach kolejnych nakłady na inwestycje będą nieznaczne, zaś przychody będą rosły wraz z kolejnymi podwyżkami podatków lokalnych;

2. środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z dnia 3 października 2013 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko; na obszarze objętym planem nie zachodziła potrzeba wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;

3. społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedzku usług społecznych jaki i dokonano bilansów przewidywanej liczby mieszkańców w celu określenia potrzeb realizacji usług społecznych - z analizy wynika, że obszar objęty planem nie wymaga realizacji takich obiektów, obsługę zapewnią obiekty położone poza granicami planu, w ich sąsiedztwie.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. wskazując rozwój zabudowy w obszarze obsługiwanym rozwiniętą siecią drogową na obrzeżach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Mławy, nawiązując do już wytyczonych układów kwartałowych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - obszar planu położony jest w promieniach dojeżdż do 2,4 km do dworca kolejowego Mława Miasto oraz do 0,9 km od przystanków autobusowych zlokalizowanych w ciągach ul. Padlewskiego i ul. Żwirki;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - wprowadzając zapisy dla drogi publicznej nakazujące realizację chodników oraz dopuszczające realizację ścieżek rowerowych;

4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (rozbudowany układ drogowy na obrzeżach obszaru zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Mławy) oraz najlepszym (w skali gminy) stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz

sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnym dla nowej, planowanej zabudowy - istniejące sieci w drogach otaczających obszar pozwalają na obsłużenie zabudowy, możliwa jest także rozbudowa istniejących systemów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Mława wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów" w zakresie określonym w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą Rady Miasta Mława Nr XL/485/2018 z dnia 27 marca 2018 r.. "Analiza" ta m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała istotnego wpływu na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o jego przedłożeniu Radzie Miasta celem jego uchwalenia.

Reasumując: obszar objęty planem, położony na północny-wschód od centralnej strefy Mławy, obejmujący teren już zagospodarowany, obsługiwany rozwiniętym układem drogowym, jest predysponowany do zachowania istniejącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej o gabarytach dopasowanych do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.