

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA MŁAWA**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzielnica Przemysłowa”**

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, art. 27 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 Rady Miasta Mława nr LI/664/2023 z 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzielnica Przemysłowa” dla obszaru położonego w północno-zachodniej części m. Mławy między granicą miasta, Lasem Mławskim, ul. Mechaników i linią kolejową, Rada Miasta Mława uchwała, co następuje:

**§ 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.** W uchwale Rady Miasta Mława Nr XLI/526/2022 z 28 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzielnica Przemysłowa” dla obszaru położonego w północno-zachodniej części m. Mławy między granicą miasta, Lasem Mławskim, ul. Mechaników i linią kolejową (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2022 r., poz. 7896) wprowadza się zmiany:

1) w Rozdziale 1 "Przepisy ogólne" w § 19 punkt 2 otrzymuje brzmienie:

"2) na terenach P/U, z wyjątkiem terenu 14.P/U, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, dopuszcza się gospodarowanie odpadami w obiektach i działalnościach skierowanych na alternatywne zagospodarowanie odpadów generujących energię cieplną oraz/lub elektryczną, tj.:

- zbieranie odpadów;
- przetwarzanie odpadów komunalnych oraz odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych oraz odpadów powstających w obszarze planu;"

2) w Rozdziale 1 "Przepisy ogólne" w § 19 punkt 3 otrzymuje brzmienie:

"3) na terenach P/U, z wyjątkiem terenu 14.P/U, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, dopuszcza się zagospodarowanie odpadów w obiektach do termicznego przekształcania odpadów komunalnych oraz odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych, z odzyskiem energii;"

3) w Rozdziale 1 "Przepisy ogólne" w § 19 punkt 4 otrzymuje brzmienie:

"4) na terenach P/U, dopuszcza się gospodarowanie odpadami powstającymi w obszarze objętym planem poprzez ich gromadzenie, segregację i recykling, z wyjątkiem terenu 14.P/U, dla którego dopuszcza się jedynie gromadzenie i segregację odpadów powstających na terenie;"

4) w Rozdziale 2 "Przepisy szczegółowe dla terenów" w § 26 ustęp 1 punkt 2 otrzymuje brzmienie:

"2. ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenów:

- a) **2.P/U, 3.P/U, 4.P/U, 8.P/U, 17.P/U i 20.P/U** są skierowane na alternatywne zagospodarowanie odpadów generujących energię cieplną oraz/lub elektryczną zakłady przetwarzania i unieszkodliwiania

odpadów komunalnych oraz odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych, w tym obiekty do termicznego przekształcania takich odpadów z odzyskiem energii;

b) **14.P/U** jest zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego służąca obsłudze jako zaplecze obiektów o funkcjach wynikających z przeznaczenia podstawowego terenu, realizowana pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych dla mieszkalnictwa zbiorowego nie przekroczy 25% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej.";

5) w Rozdziale 2 " Przepisy szczegółowe dla terenów " w § 26 ustęp 2 punkt 4 otrzymuje brzmienie:

"4) zakazuje się lokalizacji instalacji do termicznego przekształcania odpadów innych niż odpady komunalne oraz innych niż odpady powstające z procesów przetwarzania odpadów komunalnych oraz instalacji do termicznego przekształcania odpadów bez odzysku energii, przy czym dla terenu 14.P/U zakazuje się lokalizacji instalacji do termicznego przekształcania odpadów, z uwzględnieniem zapisów § 19 pkt 4 dla terenu 14.P/U;"

6) w Rozdziale 2 " Przepisy szczegółowe dla terenów " w § 26 ustęp 2 dodaje się punkt 6a w brzmieniu:

"6a) ustala się nasadzenie zieleni na terenie 14.P/U wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 10.KD-D w postaci nasadzeń drzew i krzewów o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 4 mb granicy działki;"

7) w Rozdziale 2 " Przepisy szczegółowe dla terenów " w paragrafie 26 ustęp 3 punkt 2 otrzymuje brzmienie:

"2) wysokość budynków nie większa niż:

a) 15 m - dla budynków zamieszkania zbiorowego na terenie 14.P/U,

b) 20 m - dla pozostałych budynków, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 30 m na fragmentach nie przekraczających 40% powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej;"

8) w Rozdziale 2 " Przepisy szczegółowe dla terenów " w paragrafie 26 ustęp 6 punkt 3 otrzymuje brzmienie:

"3) minimalna liczba miejsc do parkowania, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym:

a) dla budynków zamieszkania zbiorowego na terenie 14.P/U: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych,

b) dla zabudowy produkcyjnej: nie mniej niż 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

c) dla usług: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy."

**§ 3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowiące załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 2 ;

3) baza danych w postaci pliku GML, stanowiąca załącznik nr 3.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.

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

**Przewodniczący Rady Miasta**

## Uzasadnienie

Celem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **zgodnie z uchwałą Rady Miasta Mława nr LI/664/2023 z 30 maja 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzielnica Przemysłowa” dla obszaru położonego w północno-zachodniej części m. Mławy między granicą miasta, Lasem Mławskim, ul. Mechaników i linią kolejową** jest dostosowanie zapisów dla terenu 14.P/U w zakresie dopuszczenia zabudowy budynkami zamieszkania zbiorowego, a w konsekwencji także zasad gospodarowania odpadami w obiektach i działalnościach skierowanych na alternatywne zagospodarowanie odpadów generujących energię ciepłą oraz/lub elektryczną, ze względu na specyfikę istniejącej i projektowanej tu zabudowy produkcyjnej wymagającej obsługi zabudową zamieszkania zbiorowego - hotelami pracowniczymi. W konsekwencji w treści tekstu planu nie zmieniono obowiązujących ustaleń dla terenów innych niż teren 14.P/U.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława* działki będące przedmiotem opracowania przeznaczone są w planie obowiązującym pod:

- a) zabudowę produkcyjną,
- b) usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000 m<sup>2</sup>, usług publicznych, usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe czy stacje obsługi i kontroli pojazdów, biur i administracji, oraz pozostałych usług podstawowych,
- c) składy i magazyny,
- d) bazy magazynowo transportowe oraz stacje przeładunkowe,
- e) działalność rzemieślnicza.

z dopuszczeniem realizacji skierowanych na alternatywne zagospodarowanie odpadów generujących energię ciepłą oraz/lub elektryczną zakłady przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych oraz odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych, w tym obiekty do termicznego przekształcania takich odpadów z odzyskiem energii.

Ze względu na fakt, że uchwała jest jedynie zmianą tekstu obowiązującego planu, polegającą na zmianie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie 14.P/U poprzez dodanie możliwości realizacji "zabudowy budynkami zamieszkania zbiorowego służącej obsłudze jako zaplecze obiektów o funkcjach wynikających z przeznaczenia podstawowego terenu, realizowanej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych dla mieszkalnictwa zbiorowego nie przekroczy 25% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej" oraz usunięcie w związku z tym "dopuszczenia realizacji skierowanych na alternatywne zagospodarowanie odpadów generujących energię ciepłą oraz/lub elektryczną zakłady przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych oraz odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych, w tym obiekty do termicznego przekształcania takich odpadów z odzyskiem energii", zrezygnowano z uszczegóławiania uzasadnienia w zakresie obowiązującej części tekstu i rysunku planu.

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

1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu od ..... do ..... r.,

2) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu (na każdym etapie procedury była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją, obwieszczenia były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta).

Zmieniając zasady zagospodarowania terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniając zgłaszane wnioski i uwagi.

Przeprowadzono analizy:

1) ekonomiczne – opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, analiza wykazała, że gmina nie będzie musiała ponieść nakładów na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należących do zadań własnych gminy) oraz że nie otrzyma istotnych podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego zmianą planu w związku z tą zmianą, ze względu na specyfikę projektowanej zmiany;

2) środowiskowe – opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowana zmiana zasad zagospodarowania terenu 14.P/U nie będzie powodowała trwałego negatywnego wpływu na środowisko, a jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

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.

Z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja zmian w planie nie będzie miała istotnego wpływ na budżet Gminy w stosunku do planu obowiązującego.

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

**Reasumując: obszar objęty zmianą planem, położony w północnej części miasta Mława, na północny-zachód od zespołów mieszkaniowych, obejmujący w znacznym stopniu tereny zagospodarowane, w zespole terenów w których następuje stały rozwój zabudowy produkcyjno-magazynowo-składowej, jest szczególnie atrakcyjny do projektowania jej kolejnego uzupełnienia i rozwoju, w tym dopuszczenia obiektów zamieszkania zbiorowego -hotelu robotniczych. Zmiana jedynie części tekstowej powoduje, że obowiązujący rysunek planu pozostaje bez zmian.**