

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/306/2020

Rady Miasta Mława

z dnia 13 października 2020 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „TARGOWA”**

dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy w rejonie ulic Targowej, Padlewskiego, Dzierzgowskiej, Zacisze, Jana Kochanowskiego
i Gabriela Narutowicza

Lp.	Data Wplywu 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 w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Komentarz
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			11
1.	16.09.2019r.		§18.2) sprzeczny z zapisami §14.3 oraz zapisami odnośnie dróg. Do usunięcia zapis: „przy czym stacje będące budynkami mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy”.	cały obszar planu	§18. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, przy czym stacje będące budynkami mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zapisy nie są sprzeczne; §18 pkt 2 doprecyzowuje zapis §14 ust. 3; §14 ust. 3 określa ogólną zasadę i dotyczy różnych obiektów infrastruktury technicznej, również nie będących budynkami; zapis §18 pkt 2 jest wprowadzony celowo, w celu uzyskania ładu przestrzennego na

				<p>§14.3.Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem.</p>				ulicach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie.
		<p>§20. Powinien dotyczyć wyłącznie zabudowy jednorodzinnej. Nie wielorodzinnej, nie usługowej. Proszę o dodanie odpowiedniego zapisu.</p>	cały obszar planu	<p>§20. W zakresie usuwania odpadów stałych: nakazuje się realizację miejsca dla pojemników do zbiórki odpadów w granicach działki budowlanej, zgodnie z odrębnymi przepisami gminnymi w zakresie gospodarowania odpadami.</p>		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Przepisy prawa lokalnego określają zasady zbiórki wszystkich odpadów z różnych terenów, nie tylko tych z terenów zabudowy jednorodzinnej
		<p>§25.2.4) Uważa się, że wymóg realizacji placów zabaw dotyczy zbyt dużej powierzchni 2% powierzchni działki, należy brać również pod uwagę konieczność przepisową odsunięcia placu zabaw od zabudowy.</p>	tereny 1.UM, 5.UM, 10.UM, 12.UM	<p>§25.2.Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 2% powierzchni działki</p>		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	2% pow. działki budowlanej to minimalny wskaźnik, oznacza konieczność realizacji zaledwie 100 m ² takiego placu (10mx10m) na działce o pow. 5000 m ² ; nakaz realizacji placów zabaw w zabudowie wielorodzinnej jest zgodny z przepisami prawa budowlanego, nakazującymi

			Proponuje się zmianę zapisu z „2% powierzchni działki” na „2% powierzchni zabudowy budynków na działce”.		budowlanej;					realizację placów zabaw w zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
			§25.2.5) sprzeczny z Punktem §25.2.6). Wnioskuję się o usunięcie Punktu §25.2.5).	tereny 1.UM, 5.UM, 10.UM, 12.UM	<p>§25.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <p>5) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych;</p> <p>6) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych zarówno w poziomie terenu jak w garażach wielostanowiskowych i garażach podziemnych;</p>	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona		Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza	Zapisy nie są sprzeczne; pkt 2.6) dotyczy miejsc parkingowych w garażach (w domyśle: wbudowanych w budynki o innej funkcji); pkt 2.5) wyklucza realizację garaży jako samodzielnych (niewbudowanych w budynki mieszkalne/usługowe, np. w ich dolne kondygnacje); w celu uniknięcia błędnej interpretacji zapisu pkt 2.6) zostanie uzupełniony o sformułowanie: „w garażach wielostanowiskowych wbudowanych w budynki o innych funkcjach”.
			§25.3.7.) Zbyt ograniczający zapis „dachy... przekryte blachą tytanowo-cynkową”. Przy takim zapisie	tereny 1.UM, 5.UM, 10.UM, 12.UM	§25.3.7) obowiązująca kolorystyka budynków: a) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 25° przekryte blachą tytanowo-cynkową,	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona		Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza	Zapis zostanie uzupełniony o blachę miedzianą i stalową powlekaną; zapisy te sformułowano zgodnie z art. 15 ust.

			brak możliwości wykonania dachu np. z blachy miedzianej, czy stalowej powlekanej. Proponuje się usunięcie zapisu „tytanowo-cynkową”.		dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z siddingu PCV.					3 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
			§25.6.2) proponuje się dodanie zapisu: „Możliwości bilansowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic przyległych do danego terenu”.	tereny 1.UM, 5.UM, 10.UM, 12.UM	§25.6.2) 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;			Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Zasadą stosowaną w planach miejscowych na terenie m. Mławy jest realizacja odpowiedniej liczby parkingów i garaży w obrębie działek budowlanych (należących do inwestorów), a nie dróg publicznych (należących do gminy a więc wszystkich mieszkańców miasta); potrzeby terenowe oraz nakłady finansowe na ten cel powinien zaspokoić inwestor/użytkownik, nie wszyscy mieszkańcy miasta jako podatnicy utrzymujący drogi
			§26.2.3) Wnioskuje się o usunięcie z tego punktu drogi 4.KD-L, gdyż po drugiej stronie przedmiotowej drogi	teren 2.UC/M	§26.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 3) nakazuje się			Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	W centrum miasta partery usługowe od strony ważniejszych dróg/przestrzeni publicznych to standard; teren 2.UC/M jest położony

			zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co nie wskazuje na obowiązkowe lokalizowanie zabudowy usługowej.		realizację usług w kondygnacji parterowej od strony dróg 4.KD-L, 5.KD-D i 6.KD-D;					w strefie zabudowy śródmiejskiej i jako taki musi być zagospodarowany w typowy dla niej sposób
			§26.2.5) Wnioskuje się o zmianę zapisu z: „ponad parterowych” na: „powyżej pierwszego pietra”. Złagodzenie zapisu o szerokości elewacji 40m.	teren 2.UC/M	§26.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 5) zakazuje się realizacji budynków o elewacjach w kondygnacjach ponadparterowych dłuższych niż 40 m od strony drogi 4.KD-L;			Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Istotą zapisu jest stworzenie optycznych "przerw" w zabudowie na wysokości ludzkiego wzroku
			§26.3.1) Wnioskuje się o ograniczenie wielkości nowo wydzielanych działek jak dla terenów w §25. Minimalna wielkość działki nie 5000m ² a 2000m ² .	teren 2.UC/M	§26.3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 5 000 m ² , z dopuszczeniem wydzielenia działki budowlanej nie mniejszej niż 800 m ² pod istniejącą stacją benzynową;			Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Jedynie duże inwestycje, realizowane na odpowiednio dużych działkach, jak występujące po sąsiedzku osiedla, gwarantują powstanie spójnego układu zabudowy
			§26.3.7) Zbyt ograniczający zapis „dachy... przekryte blachą tytanowo-	teren 2.UC/M	§25.3.7) obowiązująca kolorystyka budynków: a) dachy spadziste o spadku powyżej 25° przekryte blachą	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej	Zapis zostanie uzupełniony o blachę miedzianą i stalową powlekaną; zapisy te

			cynkową”. Przy takim zapisie brak możliwości wykonania dachu np. z blachy miedzianej, czy stalowej powlekanej. Proponuje się usunięcie zapisu „tytanowo-cynkową”.		tytanowo-cynkową, dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z siddingu PCV.				przez Burmistrza	sformułowano zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
		teren 2.UC/M	§26.3.8) Zbyt ograniczający zapis. Proponuje się dodanie zapisu: „lub na dachach i tarasach, zgodnie z warunkami technicznymi do projektowania”.		§26.3.8) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej dla każdej działki budowlanej obowiązujące zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki zielenią urządzoną w poziomie terenu;		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 0% (§26.3.3) - ale ze względu na zabudowę mieszkaniową niezbędna jest zieleń na gruncie, służąca mieszkańcom
		teren 2.UC/M	§26.3.9) Uważa się, że wymóg realizacji placów zabaw dotyczy zbyt dużej powierzchni 2% powierzchni działki, należy brać również pod uwagę konieczność przepisową odsunięcia placu zabaw od zabudowy. Proponuje się zmianę zapisu z „2% powierzchni działki” na: „2%		§26.3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 9) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 2% powierzchni działki budowlanej.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	2% pow. działki budowlanej to minimalny wskaźnik, oznacza konieczność realizacji 100 m ² takiego placu (10mx10m) na działce o pow. 5000 m ² ; nakaz realizacji placów zabaw w zabudowie wielorodzinnej jest zgodny z przepisami prawa budowlanego, nakazującymi realizację placów zabaw w zespołach zabudowy

			powierzchni zabudowy budynków na działce”.						mieszkańcowej wielorodzinnej	
			<p>§26.4.2) Wnioskuje się o ograniczenie wielkości nowo wydzielanych działek jak dla terenów w §25. Minimalna wielkość działki nie 5000m² a 2000m².</p>	teren 2.UC/M	<p>§26.4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>2) minimalna powierzchnia działki 5 000 m², z dopuszczeniem wydzielenia działki nie mniejszej niż 800 m² pod istniejącą stacją benzynową.</p>			Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Jedynie duże inwestycje, realizowane na odpowiednio dużych działkach, jak występujące po sąsiedzku osiedla, gwarantują powstanie spójnego układu zabudowy
			<p>§26.6.2) proponuje się dodanie zapisu: „Możliwości bilansowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic przyległych do danego terenu”.</p>	teren 2.UC/M	<p>§26.6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <p>2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie terenów 2.UC/M i 3.UC/M; 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</p>			Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Zasadą stosowaną w planach miejscowych na terenie m. Mławy jest realizacja odpowiedniej liczby parkingów i garaży w obrębie działek budowlanych (należących do inwestorów), a nie dróg publicznych (należących do gminy a więc wszystkich mieszkańców miasta); potrzeby terenowe oraz nakłady finansowe na ten cel powinien zaspokoić inwestor/użytkownik, nie wszyscy mieszkańcy miasta jako podatnicy utrzymujący drogi

		się dodanie zapisu: „lub na dachach i tarasach zgodnie z warunkami technicznymi do projektowania”.		zabudowy: 9) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej dla każdej działki budowlanej obowiązuje zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki zielenią urządzoną w poziomie terenu;					ustalono na poziomie 0% (§27.2.3) - ale ze względu na zabudowę mieszkaniową niezbędna jest zieleni na gruncie, służąca mieszkańcom
		§27.2.10) Uważa się, że wymóg realizacji placów zabaw dotyczy zbyt dużej powierzchni 2% powierzchni działki, należy brać również pod uwagę konieczność przepisowego odsunięcia placu zabaw od zabudowy. Proponuje się zmianę zapisu z „2% powierzchni działki” na „2% powierzchni zabudowy budynków na działce”.	teren 3.UC/M	§27.2. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: 10) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 2% powierzchni działki budowlanej.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	2% pow. działki budowlanej to minimalny wskaźnik, oznacza konieczność realizacji 100 m ² takiego placu (10mx10m) na działce o pow. 5000 m ² ; nakaz realizacji placów zabaw w zabudowie wielorodzinnej jest zgodny z przepisami prawa budowlanego, nakazującymi realizację placów zabaw w zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
		§27.3.2) Wnioskuje się o ograniczenie wielkości nowo wydzielanych działek jak dla	teren 3.UC/M	§27.3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 2) minimalna powierzchnia działki:	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza	Zostanie zmieniony zapis: „minimalna powierzchnia działki: 4 000 m ² ”; jedynie duże inwestycje, realizowane na

			terenów w §25. Minimalna wielkość działki nie 5000 m ² a 2000 m ² .		5000 m ² .					odpowiednio dużych działkach, jak występujące po sąsiedzku osiedla, gwarantują powstanie spójnego układu zabudowy
			§27.5.2) proponuje się dodanie zapisu: „Możliwości bilansowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic przyległych do danego terenu”.	teren 3.UC/M	§27.5. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej: 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie terenów 2.UC/M i 3.UC/M; 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;			Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Zasadą stosowaną w planach miejscowych na terenie m. Mławy jest realizacja odpowiedniej liczby parkingów i garaży w obrębie działek budowlanych (należących do inwestorów), a nie dróg publicznych (należących do gminy a więc wszystkich mieszkańców miasta); potrzeby terenowe oraz nakłady finansowe na ten cel powinien zaspokoić inwestor/użytkownik, nie wszyscy mieszkańcy miasta jako podatnicy utrzymujący drogi
			§36.2.5) odnośnie drogi 4.KD-L zmiana zapisu z: „ustala się	teren 4.KD-L	§36.2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:			Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	O sposobie zagospodarowania dróg publicznych decyduje ich

			realizację chodnika po obu stronach jezdni” na: „dopuszcza się”.		5) ustala się realizację chodnika po obu stronach jezdni;					zarządca, czyli Miasto Mława – dla obsługi istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (po północnej stronie drogi) i projektowanej zabudowa usługowo-mieszkaniowej (po południowej stronie drogi) prawidłowym rozwiązaniem zapewniającym bezpieczeństwo jest realizacja chodnika po obu stronach drogi
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Miasta

Lech Prejs