

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MŁAWA
z dnia

w sprawie
przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Podmiejska”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta Mława uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podmiejska” dla obszaru położonego w zachodniej części m. Mławy między linią kolejową a ulicami Kolejową, Batalionów Chłopskich, Podmiejską, granicą miasta Mława, południową granicą działek ewid. Nr 121/2 i 162 oraz ul. Szreńską, zgodnie z § 1 ust. 2 niniejszej uchwały. C

2. Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego określa załącznik do uchwały, który jest integralną częścią niniejszej uchwały.

3. Przedmiot i zakres planu miejscowego powinien być zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Filip Kowalczyk

RADCA PRAWNY
Cybulski
Krzysztof Cybulski
OL-1593



Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Mława
z dnia
Wrys z mapy w skali 1:5000
— granica terenu objętego planem
Przewodniczący Rady Miasta
Filip Kowalczyk

Uzasadnienie

wraz z analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podmiejska”

Obszar objęty granicami uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania „Podmiejska” dla obszaru położonego w zachodniej części m. Mławy między linią kolejową a ulicami Kolejową, Batalionów Chłopskich, Podmiejską, granicą miasta Mława, południową granicą działek ewid. Nr 121/2 i 162 oraz ul. Szreńską, to tereny położone na zachód od linii kolejowej nr 9, w rejonie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej.

Na obszarze tym nie obowiązują obecnie żadne plany miejscowe.

Granice obszaru planu wyznaczono uwzględniając stan zagospodarowania zarówno samego obszaru jak i jego bezpośredniego sąsiedztwa, dopasowując granice do poszczególnych elementów układu drogowego oraz granic podziałów własnościowych.

Obszar, dla którego ma być sporządzany plan miejscowy „Podmiejska” jest silnie zainwestowany:

- w części centralnej i zachodniej, wzdłuż ulic Batalionów Chłopskich i Podmiejskiej, zabudowa jest najlepiej rozwinięta; przeważa tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami; jednakże na północ od ul. Podmiejskiej powstał tu także zespół budynków wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji, wyraźnie wyższych od sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych; zespół zabudowy jednorodzinnej szeregowej w narożniku ul. Podmiejskiej i Szreńskiej ma bardzo niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;

- w części centralnej wschodniej, wzdłuż linii kolejowej, istnieją obiekty usługowe, w tym duży warsztat samochodowy, oraz tereny niezainwestowane, pokolejowe;

- krańce południowe pozostają niezainwestowane, ze względu na brak dogodnej obsługi komunikacyjnej.

Na zachód od obszaru istnieją zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnione usługami, głównie o wysokości 2-3 kondygnacji. Na południe znaczna część terenów jest niezainwestowana w związku z rezerwą komunikacyjną Zachodniej Obwodnicy Mławy – po jej wybudowaniu możliwe będzie uruchomienie kolejnych terenów inwestycyjnych, głównie usługowych.

Układ dróg publicznych jest dobrze rozwinięty, w południowej części obszaru przebiega ul. Podmiejska, do której prowadzony jest ruch ze wschodniej części miasta poprzez Wiadukt Szreński, przerzucony nad linią kolejową i stacją Mława Miasto. Południowo-wschodni odcinek tej ulicy obsługuje pas terenów przykolejowych położonych na południe od obszaru planu. Ulica Batalionów Chłopskich, biegnąca, w zachodniej granicy obszaru, zapewnia powiązania północ-południe. Jej rolę przejmie docelowo Zachodnia Obwodnica Mławy, realizowana obecnie na zachód i południe od obszaru planu. Na północ od ul. Podmiejskiej, równoległe do kolei, planowana jest kolejna droga zbiorcza.

Przeważają tutaj działki będące własnością osób fizycznych. Działki należące do Miasta Mława, to przede wszystkim działki drogowe. Wiadukt Szreński i część ul. Podmiejskiej stanowią własność Skarbu Państwa.

Na terenie miasta Mława obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława, zatwierdzone Uchwałą Nr XXI/303/2020 z dnia 13 października 2020r., zmieni one w części tekstowej Uchwałą Nr XLI/524/2022 z dnia 28 czerwca 2022r.

Zgodnie z tym dokumentem obszar opracowania, to:

1) strefa zabudowy mieszkaniowo-usługowej M/U II - (kolor niebieski wyróżnia zmianę Studium):

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 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, 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 m.p.z.p. funkcji mieszanych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowych, dopuszcza się uśrednienie wskaźnika;

1) strefa strefa usługowo-mieszkaniowa U/M I - (którą niebieski wyróżnia zmianę Studium):

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 800m²;
- 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 m², 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, 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 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 m.p.z.p. funkcji mieszanych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowych, dopuszcza się uśrednienie wskaźnika;

Analizowane działki nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz rolnych na cele nierolnicze.

Obszar nie jest położony w strefach zagrożenia powodziowego.

Obszar nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody.

Na obszarze nie występują obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Na obszarze nie w Audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

Przewiduje się zgodność przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego:

O zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Podmiejska" w Mławie zadecydowało:

- brak planu miejscowego na obszarze istniejącej i rozwijającej się zabudowy miejskiej, gdzie bardzo silna jest presja inwestycyjna;
- rozpoznanie obecnych potrzeb rozwojowych miasta, w tym inwestycje zrealizowane na obszarze na podstawie decyzji o warunkach zabudowy;
- konieczność uporządkowania i ujednolicenia zasad realizacji nowej zabudowy;
- kontynuacja polityki miasta polegającej na konsekwentnym sporządzaniu planów miejscowych dla obszarów nimi nie objętych.

Niezbędny zakres prac planistycznych:

- obszar opracowania jak w opisie granic na str. 1;
- zakres merytoryczny: zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- rysunek planu należy wykonać na mapie zasadniczej w skali 1:1000.