

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MŁAWA
z dnia

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

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 „Podborna” dla obszaru położonego w północnej części m. Mława między Lasem Mławskim a ulicami Podborną, Brzozową i Studzieniec, zgodnie z § 1 ust. 2 niniejszej uchwały.

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
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 „Podborna”

Obszar objęty granicami uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania „Podborna” dla obszaru położonego w północnej części m. Mława między Lasem Mławskim a ulicami Podborną, Brzozową i Studzieniec, to tereny położone w północnej części miasta Mława, pomiędzy osiedlem „Błękitna” a Lasem Mławskim, w rejonie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 „Podborna” jest częściowo zainwestowany:

- w części centralno-północnej i zachodniej zabudowa jest najlepiej rozwinięta; przeważa tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi pojedynczymi usługami; na zachodnich obrzeżach obszaru, wzdłuż ulicy Studzieniec jest to w znacznym stopniu dawna, przekształcająca się zabudowa zagrodowa; nowe zespoły zabudowy jednorodzinnej powstają bliżej ulicy Podbornej, w centrum obszaru;
- w części północnej, znacznych fragmentach centrum oraz części południowej i wschodniej przeważają tereny otwarte – w tym zadrzewienia na wschód od ul. Podbornej, w znacznym stopniu stanowiące użytki leśne.

Na zachód i południowy-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 istniejącym tu lokalnym korytarzem ekologicznym. Na południowy wschód od obszaru na części terenów otwartych obowiązujący plan miejscowy wskazuje rozwój terenów rekreacji i turystyki. Na wschód i północ od obszaru planu rozciągają się rozległe kompleksy Lasu Mławskiego.

Układ dróg publicznych jest dobrze rozwinięty, na południe od obszaru przebiega Aleja Marszałkowska, będąca drogą zbiorczą zapewniająca szybkie powiązania dzielnicy Przemysłowej ze wschodnimi obrzeżami miasta. W zachodniej granicy obszaru przebiega ul. Studzieniec, wybiegająca z zwartej struktury centralnej części miasta w kierunku północnym. Także ul. Podborna jest planowana do rozbudowy do klasy zbiorczej.

Przeważają tutaj działki będące własnością osób fizycznych. Działki należące do Miasta Mława, to przede wszystkim działki drogowe.

Na terenie miasta Mława obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława, zatwierdzone Uchwałą Nr XXI/303/2020 z dnia 13 października 2020r., zmienione 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 mpzp funkcji mieszanych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowych, dopuszcza się uśrednienie wskaźnika;

2) strefa mieszkaniowa M II - (kolor niebieski wyróżnia zmianę Studium):

strefa mieszkaniowa M (M I, M II i M III) – wskazana do utrzymania i rozwoju mieszkalnictwa ekstensywnego:

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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:

- zabudowa usługowa nieuciążliwa o znaczeniu lokalnym, usługi publiczne (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) jak i drobne usługi komercyjne (biura, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.) towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- zabudowa pensjonatowa;
- zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 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 1 000 m²;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
 - 12m – dla zabudowy w strefach M II i M III,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;~~
 - ~~1,0 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;~~
 - ~~0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie M I;~~
 - ~~0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach M II i M III;~~
- maksymalna powierzchnia zabudowy :
 - 50% dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 60% dla zabudowy usługowej;z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami; w przypadku wprowadzenia w mpzp funkcji mieszanych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowych, dopuszcza się uśrednienie wskaźnika;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 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 mppz funkcji mieszanych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowych, dopuszcza się uśrednienie wskaźnika;

Analizowane działki nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dla części gruntów leśnych prawdopodobnie konieczne będzie uzyskanie zgód na ich przeznaczenie na cele nieleśne.

Obszar nie jest położony w strefach zagrożenia powodziowego.

Obszar w części wschodniej i północnej położony jest w granicach Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przy ul. Studzieniec znajduje się 1 pomnik przyrody - lipa drobnolistna.

Na obszarze nie występują obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Na obszarze 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 "Podborna" w Mławie zdecydowało:

- 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.