

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA MŁAWA**  
**z dnia .....**

**w sprawie**  
**przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Łysa Góra 2”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 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 „Łysa Góra 2” dla obszaru położonego w północnej części m. Mława, na południowy - wschód od ul. Łysa Góra.

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**



## Uzasadnienie

wraz z analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łysa Góra 2”

Obszar objęty granicami uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania „**Łysa Góra 2**” dla obszaru położonego w północnej części m. Mława na południowy - wschód od ul. Łysa Góra, to tereny położone w północnej części miasta Mława, pomiędzy Lasem Mławskim, a AL. Marszałkowską.

Na obszarze tym obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w środkowej części Miasta Mława między ul. Podborną, Lasem Mławskim, ul. Mikołaja Kopernika i linią kolei wąskotorowej, przyjęty uchwałą Rady Miasta Mława Nr XXI/305/2020 z dnia 13 października 2020r.

W planie tym wyznaczono w granicach obszaru objętego planem 3 tereny:

- 5.KDW – teren drogi wewnętrznej,
- 14. ZP/KD - teren zieleni urządzonej i komunikacji drogowej,
- teren 4.UR – teren usług rekreacji i turystyki.

Granice obszaru planu wyznaczono uwzględniając stan zagospodarowania zarówno samego obszaru jak i jego bezpośredniego sąsiedztwa, dopasowując granice linii rozgraniczających terenów oraz elementów zagospodarowania terenów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym.

Obszar, dla którego ma być sporządzany plan miejscowy „Łysa Góra 2” pozostaje nie zainwestowany – przeważają na nim zadrzewienia powiązane z sąsiadującym Lasem Mławskim.

Na wschód i północ od obszaru planu rozciągają się rozległe kompleksy Lasu Mławskiego, na południe również występują liczne zadrzewienia. Teren opracowania opada w kierunku południowym, co pozwala na powiązania widokowe z obszarem miasta.

Ulica Łysa Góra, położona w północnej granicy obszaru, to sięgacz dojazdowy prowadzący od strony zachodniej i kontynuowany w lasach jako dukty leśne.

Wszystkie grunty objęte planem należą do Miasta Mława.

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 usług i rekreacji UR II - (kolor niebieski wyróżnia zmianę Studium):

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- usługi rekreacji i wypoczynku, w tym. m.in. hotele, pensjonaty, domki letniskowe oraz pola biwakowe;
- tereny usług sportu, w tym m. in.:

- budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, pola golfowe do mini golfa, itp.),
- budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji oraz poprawy kondycji fizycznej (odkryte, przykryte w całości lub w części np. hale sportowe, baseny);
- urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, imprez masowych;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- funkcja usługowa jako towarzysząca zabudowie turystycznej w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, innych usług nieuciążliwych;
- obiekty związane z obsługą terenów sportowych, w tym szatnie, magazyny;
- usługi kultury i nauki;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- parkingi i garaże wielopoziomowe i podziemne;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
  - 12m w strefach UR II
  - (z) dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami; □
- ~~maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;~~
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - 40%w strefach UR II,
  - z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla terenów boisk sportowych do 15%; z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych.

2) strefa lasów – ZL – na której zakłada się zachowanie istniejących lasów oraz zalesienia

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy i zadrzewienia, w tym zalesienia;
- lasy parkowe;
- tereny zieleni nieurządzonej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe, szlaki turystyczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej, urządzenia turystyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, elementy infrastruktury technicznej oraz ciągi piesze i rowerowe;
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów związanych z gospodarką leśną;

zasady zagospodarowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie ciągów pieszych i rowerowych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m, z dopuszczeniem ponadleśnych ambon i wież obserwacyjnych służących gospodarce leśnej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla terenów urzędzeń turystycznych do 30%.

Korekta zasięgu poszczególnych terenów nie może jednak przekraczać 50 m w stosunku do wyznaczonych w Studium przeznaczeń.

Analizowane działki nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – zgoda została wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego do planu obowiązującego.

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.

Obszar nie jest położony w strefach zagrożenia powodziowego.

Obszar położony jest w granicach Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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 "Łysa Góra 2" w Mławie zdecydowały zamierzenia budowy na obszarze objętym planem istotnej w skali miasta atrakcji turystycznej - wieży widokowej, której

lokalizacja przewidywana jest na styku dwóch terenów wyznaczonych w planie obowiązującym.

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.