

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MŁAWA
z dnia

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

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 „Bednarska” dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy między ulicami Henryka Sienkiewicza, Banku Miast, Bednarską, Szmaragdową, Płocką i Al. Świętego Wojciecha 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



Załącznik
do uchwały
Rady Miasta Mława
z dnia
Wyrys z mapy w skali 1:2000
— granica terenu objętego planem

Przewodniczący Rady Miasta

Filip Kowalczyk

12

Uzasadnienie

wraz z analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bednarska”

Obszar objęty granicami uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bednarska” dla obszaru położonego w środkowej części m. Mławy między ulicami Henryka Sienkiewicza, Banku Miast, Bednarską, Szmaragdową, Płocką i Al. Świętego Wojciecha, to tereny położone na południe od zwartej zespołu funkcjonalno-przestrzennego centralnej części miasta.

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 „Bednarska” jest średnio zainwestowany:

- w części północno-zachodniej zabudowa jest najbardziej rozwinięta; przeważa tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami; powstał tu jeden także budynek wielorodzinny o wysokości 3. kondygnacji, nawiązującej do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- w części centralnej zabudowy jest niewiele; rozwija się ona obecnie zarówno jako mieszkaniowa jednorodzinna jak i wielorodzinna oraz usługi, o wysokości głównie 3. kondygnacji;
- w części wschodniej część terenów jest nie zagospodarowana, na wschodnim krańcu powstał zespół obiektów usługowych – centrum handlu materiałami budowlanymi z rozległymi placami składowymi i parkingami.

Na północ od obszaru istnieją kwartały zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnione usługami, głównie o wysokości 2-3 kondygnacji. Na południe od obszaru planu znaczna część terenów jest nie zainwestowana, rozwija się mieszkalnictwo wielorodzinne o wysokości do nawet 6. kondygnacji.

Układ dróg publicznych jest dobrze rozwinięty, w południowej granicy obszaru przebiega Aleja Świętego Wojciecha, będąca drogą zbiorczą zapewniająca szybkie powiązania do centralnych części miasta głównie na kierunku północ-południe oraz częściowo wschód-zachód.

Przeważają tutaj działki będące własnością do 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 Uchwałą Nr XLI/524/2022 z dnia 28 czerwca 2022 r.

Zgodnie z tym dokumentem obszar opracowania to strefa zabudowy mieszkaniowo-usługowej M/U I - (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:
 - 4,5m 18m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w strefie M/U 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:
 - 1,2 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;

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 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 "Bednarska" 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.