

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA MŁAWA
z dnia

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Targowa” część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

w związku z uchwałą Nr XXX/350/2017 Rady Miasta Mława z dnia 25 kwietnia 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Targowa”

Rada Miasta Mława po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/303/2020 Rady Miasta Mława z dnia 13 października 2020 r., zmienionego uchwałą Nr z dnia 28 czerwca 2022 r., uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Targowa” część II, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) baza danych w postaci pliku GML, stanowiąca załącznik Nr 4.

§ 2. Plan obejmuje obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1:1 000.

§ 3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

§ 4. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zabudowa śródmiejska;
 - 4) numery i symbole przeznaczenia terenów określone symbolami cyfrowymi i literowymi;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) obowiązujące linie zabudowy;
 - 7) zieleń wysoka do nasadzenia;
 - 8) wymiary;
 - 9) oznaczenie zabytków nieruchomych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - 10) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane na terenach jako możliwe do realizacji niezależnie od przeznaczenie podstawowego i uzupełniającego, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach z zakresu typu handlu, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia oraz usług bytowych typu krawiec, fryzjer, salon kosmetyczny, pralnia;
- 6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 7) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica nadziemnych części ścian budynków realizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony drogi, od której linie te zostały wyznaczone, przy czym dopuszczalne jest:
 - a) wycofanie w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy lica ściany budynku na odcinkach, których suma nie przekracza 1/3 całej jej długości,
 - b) wycofanie w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy kondygnacji parterowych oraz pierwszej kondygnacji ponad parterem,
 - c) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,5 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych;
 - d) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć nowo realizowane i rozbudowywane budynki, przy czym dopuszczalne jest:
 - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,5 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych;
 - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,5 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych;
- 9) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;

- 10) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowane w ramach zadań własnych przez samorządy i władze rządowe, tj. przez administrację publiczną;
- 11) **budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć budynki zrealizowane oraz te, dla których wydano ostateczne prawomocne pozwolenia na budowę.

§6. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) UM - usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

§7. 1. Ustala się realizację zespołów zabudowy śródmiejskiej na terenie 1.UM oraz na części terenu 5.UM, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

3. Zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń.

§8. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej niezgodnie z liniami zabudowy z prawem do remontów i przebudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy i nadbudowy zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie z zastrzeżeniem możliwości odbudowy obiektów zabytkowych oraz odbudowy obiektów zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

§9. Na obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, której granice określono na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o ochronie zabytków;
- 3) wskazuje się obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), którego położenie określono na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym;
- 4) dla obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się jego ochronę - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony dóbr kultury oraz przepisy szczegółowe dla terenu;
- 5) wskazuje się układ urbanistyczny miasta Mława, figurujący w rejestrze zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod nr A-1111, oznaczony na rysunku planu – w granicach tego układu dla wszelkich podejmowanych działań obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony dóbr kultury oraz przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 10. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego będzie się mieścić w przedziale 60° – 120°;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§11. Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się:
 - a) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych dla terenów wyłącznie w odniesieniu do działek:
 - a) pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
 - b) które zostaną wydzielone w celu powiększenia działki sąsiedniej, z zachowaniem ustalonych w planie parametrów dla działki, z której następuje wydzielenie;
 - c) jeżeli działka jest położona w różnych terenach dopuszcza się jej podział wzdłuż linii rozgraniczających.
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały własnościowe, nie spełniające przepisów szczegółowych w zakresie wielkości działki budowlanej, dopuszcza się pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów;
- 4) dopuszcza się pod zainwestowanie działki powstałe w wyniku podziału wzdłuż linii rozgraniczających ustalonych w planie, przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów

§12. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się nasadzenie zieleni wskazanej na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwhałasowej obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów: 1.UM, 5.UM, 9.MW, 10.UM, 11.MW i 12.UM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w przypadku realizacji budynków i pomieszczeń mieszkalnych;
- 3) zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§13 1. Ustala się, że publiczny układ drogowy dla obsługi terenów w granicach obszaru objętego planem stanowią sąsiadujące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych.

§14. 1. Zakłada się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych sąsiadujących z obszarem objętym planem.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem § 18 pkt 2.

§15. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w tym z:
 - a) istniejących i projektowanych przewodów w drogach publicznych i drogach wewnętrznych sąsiadujących z obszarem objętym planem oraz na terenie 9.MW;
 - b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanej sieci zbiorczej - 100 mm;
- 3) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych w celach przeciwpożarowych;
- 5) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci, na zasadach określonych w planie.

§16. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej poprzez:
 - a) istniejące i projektowane przewody w drogach publicznych i drogach wewnętrznych sąsiadujących z obszarem objętym planem oraz na terenie 9.MW,
 - b) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
- 3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm,
- 4) nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci na zasadach określonych w planie.

§17. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, lub do kanałów krytych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykorzystaniem:
 - a) istniejących i projektowanych przewodów w drogach publicznych sąsiadujących z obszarem objętym planem;
 - b) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów;
- 3) dopuszcza się zbieranie wód odpadowych i roztopowych w celach przeciwpożarowych oraz retencyjnych;

- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci na zasadach określonych w planie.

§18. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, przy czym stacje będące budynkami, kontenerowe lub inne kubaturowe mogą być realizowane jedynie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizacji urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) wyłącznie takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych,
- 4) ustala się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych i wykonanie nowych linii wyłącznie jako linii kablowych.

§19. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

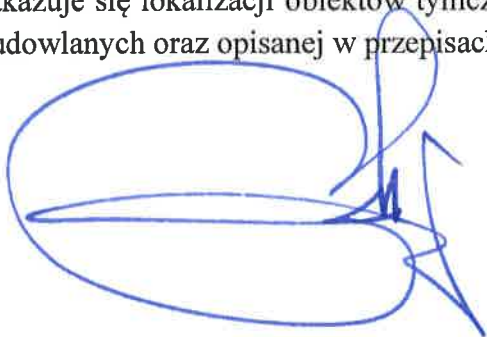
- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu;
- 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci gazowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy.
- 5) dopuszcza się realizację gazowych kotłowni kontenerowych na dachach budynków.

§20. W zakresie gospodarowania odpadami nakazuje się urządzenie miejsca gromadzenia odpadów wyposażonego w pojemniki do zbierania odpadów w granicach działki budowlanej zgodnie z odrębnymi przepisami gminnymi w zakresie utrzymania czystości i porządku

§21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania lub stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii cieplnej o niskiej emisji zanieczyszczeń zgodnie z wymogami przepisów odrębnych lub dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej, z zastrzeżeniem § 18 pkt 3.

§22. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej.

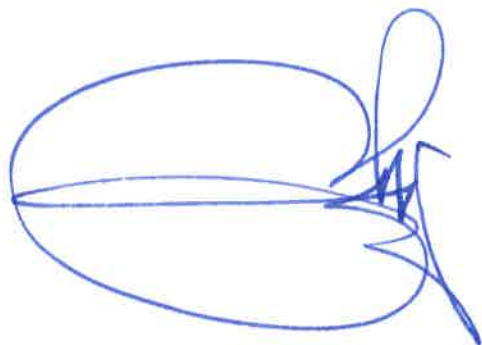
§23. Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanych oraz opisanej w przepisach szczegółowych.



Rozdział 2 Przepisy szczegółowe dla terenów

§24. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.UM, 5.UM, 10.UM i 12.UM:

1. Przeznaczenie terenu:	<ol style="list-style-type: none">1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.UM, 5.UM, 10.UM i 12.UM są:<ol style="list-style-type: none">a) usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000 m², usług publicznych, gastronomii, sportu i turystyki oraz hotelarstwa, biur i administracji, edukacji, oświaty i nauki oraz zdrowia;b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;c) zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego;2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są:<ol style="list-style-type: none">a) usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w bryłach budynków mieszkalnych,b) lokale mieszkalne realizowane w budynkach usługowych w kondygnacjach powyżej parterowej;3) ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są:<ol style="list-style-type: none">a) działalność rzemieślnicza,b) warsztaty samochodowe i stacje obsługi oraz stacje kontroli pojazdówrealizowane wyłącznie jako kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania terenu.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	<ol style="list-style-type: none">1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków usługowych i mieszkalnych z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §8;2) dopuszcza się zachowanie istniejących warsztatów rzemieślniczych oraz warsztatów samochodowych i stacji obsługi oraz stacji kontroli pojazdów z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem, że obiekty warsztatowe mogą być rozbudowane o nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy istniejącej przed wejściem planu w życie;3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych;4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 2% powierzchni działki budowlanej;5) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych;6) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych zarówno w poziomie terenu jak w garażach wielostanowiskowych wbudowanych w budynki o innych funkcjach i w garażach podziemnych;7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;8) dla terenów 5.UM, 12.UM ustala się realizację podwójnego szpaleru drzew w rejonach oznaczonych na rysunku planu jako zieleń wysoka do nasadzenia.



3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 2 000 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy budynkami zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem hoteli;
 - b) 1 000 m² w przypadku realizacji usług, w tym hoteli,
 - c) 600 m² w przypadku realizacji zabudowy dla działalności rzemieślniczej, warsztatów samochodowych, stacji obsługi oraz stacji kontroli pojazdów;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 18m i jednocześnie nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,2;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 2,5;
- 6) realizacja dachów dwu- i wielospadowych w układzie kalenic równoległym do frontu działki, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°, lub dachów płaskich do 12°;
- 7) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 25° pokryte blachą tytanowo-cynkową, blachą miedzianą i stalową powlekaną, dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu PCV.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 2 000 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy budynkami zamieszkania zbiorowego,
 - b) 1 000 m² w przypadku realizacji usług;
 - c) 600 m² w przypadku realizacji zabudowy dla działalności rzemieślniczej, warsztatów samochodowych, stacji obsługi oraz stacji kontroli pojazdów.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 14-22;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;
- 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;
- 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1,0 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1,0 miejsce postojowe na każde 60 m² powierzchni użytkowej mieszkań w budynku,
 - b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2,0 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym.

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§25. Dla terenów oznaczonych symbolami 9.MW i 11.MW:

1. Przeznaczenie terenu:	1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 9.MW i 11.MW są: a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, b) zabudowa budynkami zamieszkania zbiorowego; 2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są: a) usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w kondygnacjach parterowych budynków mieszkalnych, b) usługi typu kancelaria prawnicza, gabinet lekarski, pracownia projektowa lokalizowane w lokalach mieszkalnych w kondygnacjach powyżej parterowej pod warunkiem zachowania charakteru mieszkalnego tych lokali.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §8; 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych; 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 2% powierzchni działki budowlanej; 4) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych; 5) w przypadku realizacji garaży podziemnych dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:	1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż: 1000 m ² ; 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 16 m i jednocześnie o gabarycie nie wyższym niż 5 kondygnacje nadziemnych; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%; 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,2; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5; 6) realizacja dachów dwu- i wielospadowych w układzie kalenic równoległym do frontu działki, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°; 7) obowiązująca kolorystyka budynków: a) dachy przekryte blachą tytanowo-cynkową, dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z siddingu PCV.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m; 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m ² .

- | |
|---|
| <p>5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:</p> <ol style="list-style-type: none">1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 14-22;2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu. |
| <p>6. Zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ol style="list-style-type: none">1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;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;3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:<ol style="list-style-type: none">a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym. |
| <p>7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.</p> |


Rozdział 3 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.

§27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Lech Prejs



RADCA PRAWNY
Cybulski
Krzysztof Cybulski
OL-1593

Uzasadnienie

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Targowa” część II jest uszczegółowienie ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława* poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów „*Studium...*” polega na wskazaniu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej jako przeznaczenia przeważającego na obszarze planu jak i zachowanie istniejącego systemu dróg publicznych, wraz z jego rozbudową.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława* działki będące w granicach planu miejscowego należą do obszarów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania:

1) *strefa śródmiejska C (C I)* – wskazana dla utrzymania i rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- *intensywna zabudowa wielofunkcyjna w tym:*
 - *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,*
 - *zabudowa mieszkaniowo-usługowa,*
 - *zabudowa usługowa, z przewagą usług o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, ze szczególnym uwzględnieniem usług społecznych (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) oraz usług komercyjnych (biur, turystyki, gastronomii, rozrywki, handlu detalicznego itp.);*
- *usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży wyłącznie w rejonach wskazanych na rysunku Studium na ten cel;*
- *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:

- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako uzupełnienie istniejących zespołów w strefie CI oraz bez ograniczeń w strefie CII;*
- *garaże i parkingi wielopoziomowe i podziemne;*

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- *dostosowanie charakteru usług do historycznej (istniejącej) zabudowy,*
- *sytuowanie usług w parterach budynków,*
- *eliminację lokalizacji usług uciążliwych, stacji paliw i handlu hurtowego,*
- *eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej,*
- *wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- *na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- *wysokość zabudowy nie większa niż:*

- 18m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, z dopuszczeniem lokalnych dominant i zwyzek zabudowy do 21m o powierzchni rzutu tych zwyzek i dominant nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce budowlanej – w strefie CI, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, bez jego dalszego podwyższania, z prawem do rozbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- ~~maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:~~
 - ~~— 2,0 dla zabudowy usługowej;~~
 - ~~— 1,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;~~
 - ~~— 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;~~
- ~~z dopuszczeniem większych wskaźników w rejonach wskazanych pod realizację usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², ustalanych indywidualnie w planach miejscowych, jednakże to przekroczenie nie może być większe niż dwukrotność w/w wskaźników;~~
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego zainwestowania przekraczającego ten wskaźnik, z prawem do nadbudowy zgodnie z pozostałymi wskaźnikami;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%, z wyjątkiem obszarów już intensywniej zagospodarowanych oraz dla których niższy wskaźnik ustalono w obowiązujących planach miejscowych.

Dla strefy C I w granicach objętych planem Studium wskazuje realizację obiektów handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000m².

2) strefa mieszkaniowo-usługowa M/U (M/U I) – 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;*

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- *wysokość zabudowy nie większa niż:*
 - ~~15m~~ 18m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w strefie M/U I,
 - ~~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,
 - 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie M/U I,
- *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;

Precyzyjne ustalenia wysokościowe znajdować się będą w planach miejscowych, które mogą wskazać w mieście także obiekty wyższe (dominanty), przy czym rozmieszczanie dominant na każdym narożniku kwartałów uznaje się za zdecydowanie niewłaściwy sposób kompozycji krajobrazu miasta. Także dokładne powierzchnie działek budowlanych określą plany miejscowe, Studium wskazuje tutaj jedynie kierunek działań, które doprowadzić mają do powstania zespołu intensywnej zabudowy śródmieścia miasta i bardziej ekstensywnych zespołów obrzeżnych.

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

– dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

– w planie miejscowym należy dążyć do uzupełniania terenów zabudowy mieszkaniowej zielenią ogólnodostępną (urzędzoną), usługami publicznymi oraz usługami podstawowymi, należy pozostawiać istniejące ciekę z ich obudową biologiczną.

– dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu;

– w terenach oznaczonych symbolami U/P i UR obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej tworzącej barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od sąsiadujących terenów mieszkaniowych.

– 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.

Studium wskazuje strefy ochrony układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około **4,22 ha**.

Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 1) UM - usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie spójnych gabarytów zabudowy, kształtów połaci dachowych, kolorystyki zabudowy, w sposób właściwy dla strefy intensywnej zabudowy części centralnej średniej wielkości miasta;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do zabudowy występującej w terenach sąsiednich a także poprzez zachowanie istniejących linii zabudowy;
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - poprzez ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie zasad ogrzewania przy wykorzystaniu instalacji ekologicznie czystych, ustalenia nakazu realizacji placów zabaw w zabudowie wielorodzinnej oraz ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ;
5. walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach zwartej zabudowy strefy centrum miasta, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa terenów już zabudowanych osiedlami wielorodzinnymi oraz obiektami usługowymi do dalszej

realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, częściowo uzupełnionej usługami; w obszarze planu wskazano także możliwość realizacji dominanty wysokościowej;

6. prawo własności - wskazanie terenów w sposób umożliwiający ich podział na działki zgodne z ustaleniami planu;
7. potrzeby interesu publicznego - poprzez nakaz realizacji placów zabaw dla dzieci; wskazano także zasady ochrony środowiska kulturowego poprzez zapisy dotyczące stref ochrony konserwatorskiej;
8. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasady rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej;
9. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 19.04.2022 r. do 18.05.2022 r.;
10. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności (tego wymagające) były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
11. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie zasad rozbudowy systemu wodociągowego od sieci istniejących w obszarze planu.

Plan nie uwzględnia:

- 1) wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne - poprzez ograniczenie intensywności zabudowy. Wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, w tym kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi jej usługami. Wprowadzono jasną zasadę zapewnienia potrzeb parkingowych na działce budowlanej, w celu uniknięcia przeinwestowania terenów jak i prób przerzucenia kosztów funkcjonowania nowej zabudowy na budżet miasta.

Przeprowadzono analizy:

1. ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach gmina nie będzie musiała ponosić nakładów na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych gminy), osiągnie natomiast dochody do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem. W latach kolejnych nakłady na inwestycje będą nieznaczne, zaś przychody będą rosły wraz z powstawaniem kolejnej zabudowy; stan ten wynika ze znacznego zainwestowania obszaru, w tym z faktu iż układ drogowy w tym rejonie jest już rozbudowany i znajduje się poza obszarem planu zaś inwestycje komercyjne przynoszą i będą przynosiły istotne dochody z tytułu podatków lokalnych;
2. środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029); na obszarze objętym planem nie zachodziła potrzeba wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;
3. społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedzku usług społecznych jaki i dokonano bilansów przewidywanej liczby mieszkańców w celu określenia potrzeb realizacji usług społecznych - z analizy wynika, że obszar objęty planem nie wymaga realizacji takich obiektów przez miasto, obsługę zapewnią obiekty położone poza granicami planu, w ich sąsiedztwie.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. wskazując rozwój zabudowy w obszarze rozwiniętej sieci drogowej centralnej części Mławy, nawiązując do już istniejących podziałów na kwartały zabudowy; obszar planu w znacznym stopniu jest już obecnie zainwestowany, zakładana intensyfikacja zabudowy w części centralnej ma na celu ukształtowanie zespołu podobnego do sąsiadującego osiedla zabudowy wielorodzinnej;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - obszar planu położony jest w promieniach dojeżdż do

0,5 km do przystanków autobusowych zlokalizowanych w przestrzeni Starego Rynku jak i w ul. Padlewskiego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zakładając obsługę obszaru planu od gęstej sieci dróg istniejących;

4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (rozbudowany układ drogowy centralnej części Mławy) oraz najlepszym (w skali gminy) stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnym dla nowej, planowanej zabudowy - istniejące sieci w drogach otaczających obszar jak i w większości dróg istniejących na obszarze objętym planem pozwalają na obsłużenie znacznej części planowanej zabudowy, możliwa jest także rozbudowa istniejących systemów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy:

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Mława", zawierającej ocenę postępów w opracowywaniu planów w zakresie określonym w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza została sporządzona przez Burmistrza Miasta Mława w marcu 2018 r., a na jej podstawie Rada Miasta Mława podjęła uchwałę Nr XL/485/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. "Analiza" ta m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o jego przedłożeniu Radzie Miasta celem jego uchwalenia.

Reasumując: obszar objęty planem, położony w centralnej części miasta Mława, na północny-wschód od historycznego zespołu lokacyjnego, w granicach centrum miasta, obejmujący w znacznym stopniu tereny zagospodarowane, w zespole terenów w których następuje stały rozwój zabudowy, jest szczególnie atrakcyjny do projektowania zabudowy

mieszaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, tworzących razem zespół wielofunkcyjny charakterystyczny dla centralnej strefy miast europejskich.