

UCHWAŁA Nr

RADY MIASTA MŁAWA

z dnia2020r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla obszaru położonego w południowej części Miasta Mława w rejonie ulic: Płockiej, Olesin, Zabrody, drogi Nr 7, granicy Miasta Mława, linii kolejowej i rzeki Seracz – część 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XI/155/2019 Rady Miasta Mława z dnia 24 września 2019r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części Miasta Mława w rejonie ulic: Płockiej, Olesin, Zabrody, drogi Nr 7, granicy Miasta Mława, linii kolejowej i rzeki Seracz – część 1, zmienionej uchwałą Nr XIV/213/2020 Rady Miasta Mława z dnia 13 stycznia 2020r., Rada Miasta Mława, stwierdzając, że niniejszy plan miejscowy nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/164/2012 Rady Miasta Mława z dnia 24 kwietnia 2012 r., zmienionego uchwałą Nr XII/147/2015 z dnia 1 grudnia 2015 roku, uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Rady Miasta Mława Nr XLII/507/2018 z dnia 29 maja 2018r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części Miasta Mława w rejonie ulic: Płockiej, Olesin, Zabrody, drogi Nr 7, granicy Miasta Mława, linii kolejowej i rzeki Seracz – część 1 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6260 z dnia 18 czerwca 2018r.) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w Rozdziale 2 "Ustalenia szczegółowe" w par. 9 w ust. 2 pkt 2.2. otrzymuje brzmienie:
"2.2. dopuszczone:
2.2.1. zabudowa dopuszczona: wolnostojące budynki gospodarcze lub ich zespoły, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do oraz powyżej 2000 m², tymczasowe obiekty budowlane, parkingi terenowe i parkingi wbudowane (bez wymogu towarzyszenia zabudowie przewidzianej na terenie),
2.2.2. zabudowa mieszkalnictwa zbiorowego służąca obsłudze jako zaplecze obiektów produkcyjno-magazynowych, realizowana pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych dla mieszkalnictwa zbiorowego nie

przekroczy 25% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej,

2.2.3. istniejąca zabudowa zagrodowa na terenie 13U/P";

- 2) w Rozdziale 2 "Ustalenia szczegółowe" w par. 9 w ust. 3 pkt 3.3. otrzymuje brzmienie: "3.3. dla elewacji ustala się: kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych"
- 3) w Rozdziale 2 "Ustalenia szczegółowe" uchyla się par. 9 w ust. 3 pkt 3.5.
- 4) w Rozdziale 2 "Ustalenia szczegółowe" w par. 9 w ust. 5 pkt 5.2. otrzymuje brzmienie: "5.2. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0";
- 5) w Rozdziale 2 "Ustalenia szczegółowe" w par. 9 w ust. 5 pkt 5.3. otrzymuje brzmienie: "5.3. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05";
- 6) w Rozdziale 2 "Ustalenia szczegółowe" w par. 9 w ust. 5 pkt 5.4. otrzymuje brzmienie: "5.4. maksymalna wysokość zabudowy usługowej i produkcyjnej: 20 metrów, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 30 m na fragmentach nie przekraczających 40% powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej";
- 7) w Rozdziale 2 "Ustalenia szczegółowe" uchyla się par. 9 w ust. 5 pkt 5.6.
- 8) w Rozdziale 2 "Ustalenia szczegółowe" w par. 9 w ust. 5 pkt 5.8. otrzymuje brzmienie: "5.8. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²".

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Lech Prejs

Uzasadnienie

Celem opracowania *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części Miasta Mława w rejonie ulic: Płockiej, Olesin, Zabrody, drogi Nr 7, granicy Miasta Mława, linii kolejowej i rzeki Seracz – część 1* 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 utrzymaniu terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej, z rozszerzeniem tego przeznaczenia o obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz o obiekty zamieszkania zbiorowego dla obsługi terenów obiektów produkcyjno-magazynowych (mieszkania pracownicze).

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

▪ **strefa działalności gospodarczej z zakresu usług i produkcji – U/P** – w której ustala się realizację funkcji usługowych i magazynowo – składowych oraz funkcji produkcyjnych o uciążliwości ograniczonej do granic działek inwestycyjnych; część obszarów U/P położonych pomiędzy obecną drogą krajową nr 7, a projektowaną Wschodnią Obwodnicą wskazano jako rejon kompleksowych przekształceń; generalnie wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 18, m, przy czym dopuszcza się odstępstwa w planach miejscowych od tej zasady, w zależności od przewidywanych potrzeb technologicznych;

Ze względu na fakt, iż niniejsza uchwała stanowi jedynie zmianę tekstu planu obowiązującego polegająca na rozszerzeniu przeznaczenia oraz zmianie części wskaźników zabudowy zrezygnowano z uszczegóławiania uzasadnienia w zakresie obowiązującej części tekstu i rysunku planu.

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

- 1) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach strefy obrzeżnej miasta, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa terenów już zabudowanych zespołami produkcyjnymi i magazynowo-składowymi oraz usługami;
- 2) 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 do ;
- 3) 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;

Ustalając uzupełnienie przeznaczenie terenu i zmieniając wskaźniki zabudowy wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniając zgłaszane wnioski i uwagi - poprzez dopuszczenie kształtowania zagospodarowania terenu w sposób wynikający z położenie zespołu na obrzeżach miasta Mławy. Uzupełniono ustalenia planu obowiązującego o funkcje adekwatne do już wprowadzonych planem obowiązującym. Obszar położony wzdłuż drogi o znaczeniu tranzytowym, dotychczas krajowej, jest w skali miasta najlepiej dostępnym z układu drogowego zapewniającego powiązania na relacjach w skali całego miasta i regionu.

Przeprowadzono analizy:

- 1) ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych gminy) będzie niższa od dochodów do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem w związku ze zmianą planu obowiązującego;
- 2) środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane rozszerzone 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 2013 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.); na obszarze objętym planem nie zachodziła potrzeba uzyskania zgody 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, obsługę zapewnią obiekty położone poza granicami planu, w ich sąsiedztwie.

Przy uzupełniania funkcji zabudowy 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 sąsiadującym z rozwiniętą siecią drogową południowej części Mławy;
- 2) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (rozbudowany układ drogowy południowej 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 obowiązującym 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, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Mławy wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów" w zakresie określonym w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" sporządzonej przyjętej uchwałą Rady Miasta Mława Nr XL/485/2018 z dnia 27 marca 2018 r.. "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 zmiany planu nie będzie miała istotnego wpływu 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 zmianą planu, położony w południowej granicy miasta Mława, obejmujący tereny przeznaczone w planie obowiązującym pod funkcje usługowe i produkcyjne, w zespole terenów w których następuje stały rozwój takiej zabudowy, jest szczególnie atrakcyjny do uzupełniania funkcji usługowych i produkcyjnych obiektami handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obiektami zamieszkania zbiorowego dla obsługi terenów obiektów produkcyjno-magazynowych (mieszkania pracownicze). Z powodów technologicznych istotne jest także dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy na poszczególnych działkach. Zmiana części tekstowej powoduje, że obowiązujący rysunek planu pozostaje bez zmian.