



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 3 kwietnia 2017 r.

Poz. 1462

### UCHWAŁA NR XXVIII/170/2017 RADY MIEJSKIEJ W MŁYNARACH

z dnia 17 lutego 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sąpy w gminie Młynary**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), oraz uchwały nr XXXIV/224/2013 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 29 listopada 2013r. **Rada Miejska w Młynarach uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdzając, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sąpy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Młynary” uchwalonego uchwałą Nr XI/62/2015 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 29 września 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sąpy w gminie Młynary.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Młynary”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany planu jest działka o numerze ewidencyjnym 88 w obrębie Sąpy o powierzchni 3,0200 ha.

2. Podstawowymi celami regulacji zawartych w planie są:

- 1) Ochrona interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej poprzez:
  - a) wypełnienie zadania własnego gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami,
  - b) ochronę środowiska,
  - c) zapewnienia ładu przestrzennego,
  - d) wypełnienie ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Młynary.

§ 3. 1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

- 1) skrócie **mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **reklamie** - zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 8) **strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu** - pas szerokości 100 m od linii ciekłu wyznaczony zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy;
- 9) **terenie** – część obszaru objętego planem, oznaczona barwą oraz symbolem terenu, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono w planie zasady zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §6, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe, budynki (stacje transformatorowe) infrastruktury technicznej oraz zieleń i drogi wewnętrzne;
- 10) **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej** - teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania na poszczególnej działce:
  - a) zabudowy usługowej oprócz stacji paliw, lub
  - b) obiektów produkcyjnych, składów (w tym składowanie na otwartym terenie) i magazynów, lub
  - c) obiektów mieszczących usługi oraz obiektów produkcyjnych i/lub składów (w tym składowanie na otwartym terenie), i/lub magazynów,
  - d) obiektów produkcyjnych i/lub składów (w tym składowanie na otwartym terenie) i/lub magazynów wraz z funkcją usługową, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami i zwyczajowym rozumieniem.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalania dla całego obszaru**

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol cyfrowy i literowy terenu i przeznaczenie terenu;
- 5) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 6) wymiar odległości w metrach;

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenie i nie są obowiązującymi ustaleniemi planu.

§ 5. Ustalania planu dla całego obszaru objętego granicami (teren 1.P,U) zawarte są w § 6 niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Dla obszaru objętego granicami na rysunku planu ustala się przeznaczenie, zgodnie z symbolami terenu:

1. **P,U** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej.

#### **2. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

## a) dopuszczalne:

- lokalizacja obiektów, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu, również związanych z przetwórstwem drewnianym (tartak, stolarnia, itp),
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych,
- składowanie na otwartym terenie,

## b) wykluczone:

- lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- zabudowa i tereny o funkcji: dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

**3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami;

2) ustala się nakaz:

a) spójnej architektury dla realizowanych w obrębie jednej posesji budynków:

- ujednocionej geometrii i pokrycia dachu (nie dotyczy obiektu hali produkcyjnej): dachówka ceramiczna, imitacja dachówki ceramicznej (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówką), blacha mocowana na rąbek - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu lub naturalne pokrycie dachowe (gont, strzecha z trzciny lub słomy) w kolorze naturalnego materiału,
- ujednocionej stylistyki elewacji budynków (nie dotyczy hali produkcyjnej) z użyciem materiałów takich jak: drewno, kamień, tynk, ceramika, glina, czerwona i/lub biała cegła, beton, szkło, metal,
- wspólnej kolorystyki elewacji ścian w jasnych odcieniach: beżu, szarości, bieli, oliwki itp., maksymalnie 4 barwy,

b) dostosowania projektu reklamy i/lub szyldu do architektury i stylu obiektu, na którym będzie zamontowana;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację obiektów małej architektury,
- c) lokalizację reklam/ szyldów, montowanych do wysokości gzymsu wieńczącego pierwszą kondygnację o powierzchni do 3m<sup>2</sup>, bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością usługową.

4) ustala się zakaz:

- a) stosowania jaskrawych kolorów (dotyczy elewacji budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury, nawierzchni drogowych),
- b) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych o niskiej wartości estetycznej np. typu „siding”, z papy, blachy i PCV,
- c) stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych,
- d) lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni ekspozycji reklamowej powyżej 3m<sup>2</sup>, wysokość górnej części nośnika nie wyżej niż 3,0 m;

5) ustala się zasady grodzienia:

a) ujednoczonego stylu ogrodzenia w nawiązaniu do architektury budynków na grodzonej posesji, (projekt ogrodzenia musi stanowić integralną część projektu budowlanego objętego opracowaniem – wyłącznie dopuszczone formy ogrodzenia to: drewniane, murowane, kute, ceglane, kamień, piaskowiec, ogrodzenia systemowe sztywne z prętów oraz ogrodzenia z zieleni), bezwzględny zakaz stosowania prefabrykatów betonowych,

b) ogrodzenie pełne może stanowić nie więcej niż 50% powierzchni ogrodzenia,

c) wysokość ogrodzenia do 1,50 m.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup>, nie obowiązuje dla: procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wydzieleń dla budowlanych, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się szerokości działek dla terenów komunikacji wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny pokryte napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV – obowiązują przepisy odrębne. Strefa oddziaływania wynikająca z pola elektrycznego powyżej 1 kV/m – 5 m wokół przewodu;
- 4) ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w pasach drogowych i ciągach pieszych;
- 5) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,35,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 15%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej: 50%,
  - e) formy zabudowy: obiekty wolnostojące,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - funkcja usługowa: min. 2 mp / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - 1 mp/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej hali produkcyjnej, składów i magazynów,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce postojowe na każde 15 mp (ustalone wg wskaźników ust.4 lit. f, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe),
  - h) gabaryty obiektów:
    - minimalna wysokość zabudowy (nie dotyczy infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego): 4,0 m,
    - maksymalna wysokość zabudowy (nie dotyczy infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego): 9,0 m (nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe),
    - geometria dachu: dachy strome, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowej 25°- 50°,
    - szerokość elewacji frontowej: minimalna – 10,0m, maksymalna 12, dla hali produkcyjnej maksymalna - 40,0 m.

#### 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obszar opracowania znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy, na którym obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, dopuszcza się składowanie drewna, w tym na powierzchniach utwardzonych, biologicznie czynnych oraz lokalizację utwardzonych placów o nawierzchni nieprzepuszczalnej dla potrzeb obsługi pojazdami;
- 4) zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) zgodnie z wymogami obrony cywilnej:
  - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw,
  - w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** w planie nie występują przestrzenie publiczne.

**7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- a) w tym terenów górniczych – nie dotyczy,
- b) narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – nie dotyczy,
- c) zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.

**8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) na granicy z terenami o funkcjach chronionych akustycznie obowiązuje poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych;
- 2) na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 4) działalność obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalne). Działalność nie może powodować dopuszczalnych poziomów hałasu, zanieczyszczeń powietrza lub innych czynników uciążliwych lub/i szkodliwych dla mieszkańców sąsiadujących budynków mieszkaniowych, nie może stanowić zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiać im pracę, odpoczynek i sen w zadawalających warunkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych;
- 6) tereny dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych winny mieć nawierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną;
- 7) drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy działki, aby nie zacięniały działek sąsiednich;
- 8) w celu podniesienia walorów krajobrazowych miejsca oraz wzmocnienia bariery emisji akustycznej na tereny sąsiednie na terenie należy wprowadzić, bądź zachować min. udział 5% zieleni ozdobnej w powierzchni biologicznie czynnej, oraz wprowadzić wokół terenu inwestycji zieleni średnią i/lub wysoką (z uwzględnieniem pkt.6).

**9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w obszarze planu w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** w granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych;
- 2) w obszarze planu ustala się możliwość nowych wydziełów terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się korektę istniejących wydziełów geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej. Na konstrukcji wież telekomunikacyjnych ustala się zakaz lokalizowania reklam. Różni operatorzy telefonii komórkowej w miarę możliwości muszą korzystać z tych samych wież i konstrukcji wspornych;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi zlokalizowanej przy południowej granicy terenu 1.P,U;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w media:
  - a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej lub indywidualnego ujęcia,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w gaz – docelowo z sieci gazowej; w etapie gaz bezprzewodowy,
  - d) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),
  - e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacją – z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo,
  - f) odprowadzenie ścieków sanitarnych - ścieki gospodarczo-bytowe do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań lokalnych; ścieki technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu, (wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia - zgodnie z przepisami odrębnymi),
  - h) gospodarka odpadami – po segregacji, wywóz na składowisko odpadów, gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych oraz z przepisami gminnymi.

12. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

13. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** dla terenu 1. P,U ustala się 30% stawkę procentową.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy wykonawcze i końcowe**

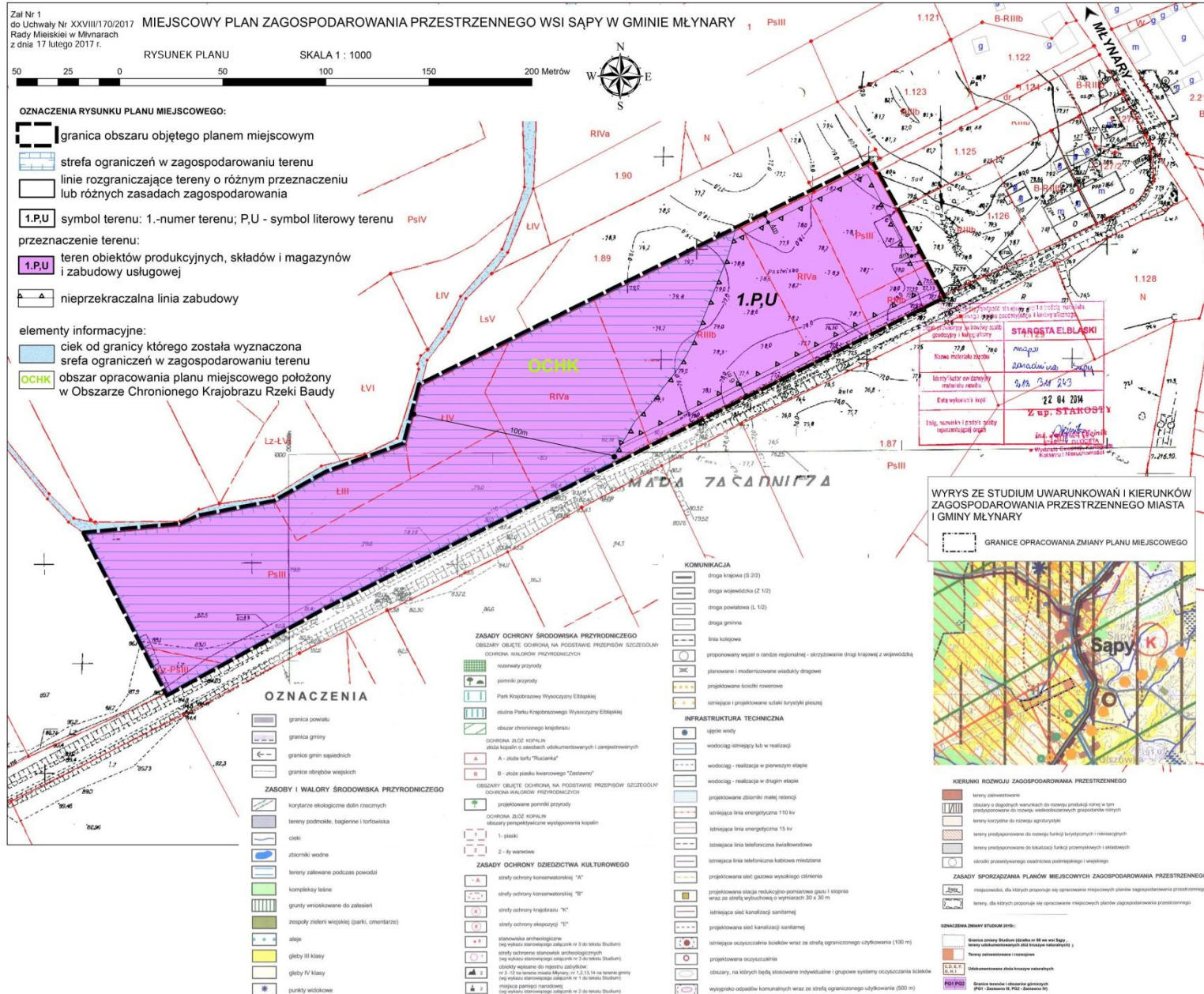
§ 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Młynary.

§ 8. Traci moc, w części objętej ustaleniami planu przyjętego niniejszą uchwałą, Uchwała Rady Miejskiej w Młynarach Nr XIX-99/04 z dnia 10 września 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sąpy w gminie Młynary (Dz.U. Nr 172 z dn.13.12 2004r. pod poz. 2107).

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**mgr**  
**inż. Stanisława Szczepaniak**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/170/2017  
Rady Miejskiej w Młynarach  
z dnia 17 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sąpy w gminie Młynary**

Do projektu zmiany miejscowego planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r., w ustalonym terminie do dnia 11 stycznia 2017 r. nie złożono uwag do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/170/2017  
Rady Miejskiej w Młynarach  
z dnia 17 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne go wsi Sapy w gminie Młynary.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), to zadanie własne gminy.

**§ 2.** W związku z powyższym ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane z budżetu gminy, przy współfinansowaniu ze środków NFOŚ iGW i WFOŚ iGW, przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, z innych źródeł.

**§ 3.** Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

## Uzasadnienie

*zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Rada Miejska w Młynarach uchwałą nr XXXIV/224/2013 z dnia 29 listopada 2013r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sapy w gminie Młynary.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia zapewniające:

1) Utrzymanie i zapewnienie ładu przestrzennego: poprzez wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, opierając się na relacjach pomiędzy uwarunkowaniami i wymogami funkcjonalnymi, społeczno – gospodarczymi, środowiskowymi, kulturowymi oraz kompozycyjno – estetycznymi; wprowadzając ustalenia dotyczące architektury i lokalizacji budynków, reklam, ogrodzeń.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez wprowadzenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy – jej parametrów, architektury, materiałów i kolorystyki, zieleni;

3) Ochronę środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez zapisy m.in.

a) *na granicy z terenami o funkcjach chronionych akustycznie obowiązuje poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych;*

b) *na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych;*

c) *projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;*

d) *działalność obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalne). Działalność nie może powodować dopuszczalnych poziomów hałasu, zanieczyszczeń powietrza lub innych czynników uciążliwych lub/i szkodliwych dla mieszkańców sąsiadujących budynków mieszkaniowych, nie może stanowić zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiać im pracę, odpoczynek i sen w zadawalających warunkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;*

e) *w przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych;*

f) *tereny dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych winny mieć nawierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną;*

g) *drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy działki, aby nie zacieniały działek sąsiednich;*

h) *w celu podniesienia walorów krajobrazowych miejsca oraz wzmocnienia bariery emisji akustycznej na tereny sąsiednie na terenie należy wprowadzić, bądź zachować min, udział 5% zieleni ozdobnej w powierzchni biologicznie czynnej, oraz wprowadzić wokół terenu inwestycji zieleń średnią i/lub wysoką.*

4) Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury poprzez m.in. następujące zapisy:

*W obszarze planu w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.*

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: poprzez m.in. zapisy:

- *działalność obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalne). Działalność nie może powodować dopuszczalnych poziomów hałasu, zanieczyszczeń powietrza lub innych czynników uciążliwych lub/i szkodliwych dla mieszkańców sąsiadujących budynków mieszkaniowych, nie może stanowić zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiać im pracę, odpoczynek i sen w zadawalających warunkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;*

- *lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej. Na konstrukcji wież telekomunikacyjnych ustala się zakaz lokalizowania reklam. Różni operatorzy telefonii komórkowej w miarę możliwości muszą korzystać z tych samych wież i konstrukcji wspornych;*

- *zgodnie z wymogami obrony cywilnej:*

- *przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskazanej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw,*

- *w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.*

- *zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi;*

- *na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych;*

- *minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce postojowe na każde 15 mp (ustalone wg wskaźników ust.4 lit. f, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe),*

oraz ustalenia w zakresie zaopatrzenia terenu w media.

6) Wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni: teren otrzymał funkcję odpowiadającą możliwościom jego ekonomicznego wykorzystania, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska i przyrody w związku z istniejącymi formami ochrony przyrody.

7) Prawo własności: ustalenia projektu planu nie ograniczają prawa własności;

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlegał uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 6 lit.b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) Potrzeby interesu publicznego: poprzez: wypełnienie zadania własnego gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami, ochronę środowiska i zasobów dziedzictwa kulturowego, zapewnienia ładu przestrzennego, wypełnienie ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Młynary.

10) Potrzebę rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowej: ustalenia projektu planu miejscowego nie ograniczają rozwoju infrastruktury technicznej;

11) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając 21-dniowy termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęło wniosek. Wniosek intencyjny do przystąpienia do zmiany planu wpłynął przed podjęciem uchwały o przystąpieniu i został pozytywnie rozpatrzony.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu, projekt planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W trakcie okresu wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Na debatę publiczną podczas wyłożenia stawiały się zainteresowane strony. Po wyłożeniu projektu planu, w ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi. Wszelkie ogłoszenia (w tym projekt planu miejscowego) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miasta i Gminy Młynary.

12) Zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była prowadzona zgodnie z art. 17 pkt 1, 2, 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: zaopatrzenie w wodę ma odbywać się z *miejskiej sieci wodociągowej*, jakość wody pitnej regulują odpowiednie przepisy sanitarne, nie ma konieczności powtarzania ich w planie miejscowym.

Po przeanalizowaniu wniosków złożonych od organów oraz wniosku prywatnego, burmistrz sporządził omawiany projekt planu miejscowego godząc interes publiczny z interesem prywatnym, zarówno pod względem ekonomicznym jak i środowiskowym i społecznym.

Projekt planu miejscowego wprowadza możliwości sytuowania nowej zabudowy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) Wykorzystanie istniejących powiązań drogowych w celu obsługi terenu (nie wytycza się nowych dróg publicznych),

2) Dostęp do najbliższego przystanku komunikacji zbiorowej – przystanek PKS w odległości około 200 m;

3) Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: na obszarze planu nie wyznacza się terenów dedykowanych dla komunikacji rowerowej z uwagi na charakter zabudowy i własności, natomiast nie wprowadza się zakazu ich lokalizacji.

4) Zaplanowana lokalizacja nowej zabudowy stanowi kontynuację zabudowy w tej części wsi Sapy. Tereny mają możliwość podłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

Projekt planu miejscowego jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszcz Gdański, oraz z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszcz Gdański w latach 2010-2014, podjętej w dniu 25 czerwca 2014r. Uchwałą Nr XLV/431/2014 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego będzie miała wpływ na budżet gminy, z uwagi na możliwe wpływy z przychodów od podatków. Nie przewiduje się kosztów obciążających budżet gminy.

**W świetle wyżej wymienionych okoliczności uchwalenie przedstawionego projektu zmiany planu w przedłożonej przez Burmistrza Miasta i Gminy Młynary formie jest uzasadnione.**