



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 6 grudnia 2017 r.

Poz. 4851

UCHWAŁA NR XXXVII/244/2017 RADY MIEJSKIEJ W MŁYNARACH

z dnia 3 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary

Na podstawie art. 15, 16 ust. 1, 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073) i 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 2017 r., poz. 1875), oraz uchwały nr XXIX/191/2017 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdzając, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500 wraz z wyrysem 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 są działki o numerze ewidencyjnym 94, części działek nr 93, nr 96 i nr 153 położonych w mieście Młynary k. m. 4 o powierzchni około 0,2608 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 i dziedzictwa kulturowego;
 - 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) **jednostce strukturalnej** – obszar podziału strukturalnego w historycznym założeniu miasta lokacyjnego Młynary;
- 2) skrót **mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 6) **terenie** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony barwą oraz symbolem cyfrowym i literowym terenu, dla którego określono w planie jednakowe zasady zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §6 i poszczególnych paragrafach ustaleń szczegółowych w Rozdziale 3, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 7) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 8) **usługi uciążliwe** - należy przez to rozumieć:
 - a) przedsięwzięcia kwalifikowane w oparciu o rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - mogące zawsze znacząco (nie dotyczy jedynie inwestycji telekomunikacyjnych i drogowych) i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - b) składowanie na otwartym terenie, składowanie i przetwarzanie odpadów, ubojnie zwierząt, składowanie i przetwarzanie szczątków organicznych, przedsięwzięcia powodujące nadmierny hałas w środowisku, emisję odorów, uciążliwy ruch samochodowy;
- 9) **usługi użyteczności publicznej** - należy przez to rozumieć biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze, księgowe, usługi kultury, rzemiosło artystyczne i usługowe i inne mikro przedsiębiorstwa świadczące usługi.
- 10) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe (w tym tymczasowe obiekty handlowo – usługowe) zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym. Obiekty tymczasowe lokalizowane na czas budowy inwestycji zgodnej z przeznaczeniem i/lub zagospodarowaniem terenu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

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

§ 4. 1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie: **ROZDZIAŁ 1** – Przepisy ogólne **ROZDZIAŁ 2** - Ustalenia ogólne dla całego obszaru **ROZDZIAŁ 3** - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów **ROZDZIAŁ 4** - Postanowienia końcowe

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczenie terenów: symbol cyfrowy i literowy terenu.

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

§ 6. 1. Dla terenu w granicach planu, ustala się podział na tereny, oznaczone numerem oraz symbolem literowym oraz ich przeznaczenie:

- 1) **A.48.U** - teren zabudowy usługowej,
- 2) **A.4.KDD** – teren dróg publicznych – droga dojazdowa,
- 3) **B.7.KDL** – teren dróg publicznych – droga lokalna.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” ustala się następujące „ramowe” zasady polityki przestrzennej:

- 1) Reintegracja przestrzenna jednostki osadniczej poprzez:
 - a) uczynienie granic zewnętrznych miasta historycznego w szczególności poprzez przywrócenie przestrzeni publicznych wokół murów miejskich,
 - b) dobrą kontynuację specyficzną dla miasta historycznego kultury użytkowania przestrzeni.
- 2) Ochrona panoramy i sylwety miasta historycznego.
- 3) Zachowanie historycznych podziałów działek.
- 4) Oczyszczenie z elementów zniekształcających.
- 5) Ochrona integralności historycznego układu urbanistycznego, a w szczególności:
 - a) układu ulic i placów wraz z ich hierarchią użytkowania przestrzeni,
 - c) ochrona historycznej panoramy i sylwety miasta lokacyjnego,
 - d) oraz utrzymanie historycznych gabarytów i tradycyjnych typów zabudowy miejskiej,
 - e) ochrona i wyeksponowanie zachowanych relikwów średniowiecznych murów.

2. **Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru:** w związku z wpisaniem decyzją A-3191 układu urbanistycznego wraz zespołem zabudowy Starego Miasta do rejestru zabytków, obowiązują przepisy o ochronie i opiece nad zabytkami.

3. Ustala się zakaz lokalizowania masztów, kominów i wież nie związanych z funkcją terenu, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej mają być zamaskowane.

4. Przywrócenie tradycyjnych kolorystyk elewacji budynków oraz tradycyjnych materiałów i sposobów krycia dachów dachówką ceramiczną.

5. Zakaz budowy garaży wolnostojących (dopuszcza się tylko garaże wbudowane).

6. Zakaz lokalizowania przyłączy gazowych na elewacjach frontowych budynków.

§ 8. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) dla terenu A.48.U obowiązują ustalenia § 7 rozdziału 2 uchwały,
- 2) dla terenów górniczych – nie dotyczy,

- 3) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – nie dotyczy,
- 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy,
- 5) krajobrazów priorytetowych – nie występują.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym **A.48.U** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: **A.48.U** – teren zabudowy usługowej,

- zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: oświata, gastronomia, handel (za wyjątkiem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²), usługi użyteczności publicznej, turystyki, wyklucza się: stacje paliw, usługi transportu, w tym warsztaty samochodowe.

3. **Jednostka strukturalna:** „Przedmurze”

4. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszczalne: parking z miejscami postojowymi, zieleń w tym zieleń wysoka, dojazdy, dojścia, urządzenia budowlane i sieci uzbrojenia terenu zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- 2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane w tym usługowo-handlowe za wyjątkiem jak w ust. 13.

5. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu:**

- 1) zieleń w postaci trawników i drzew,
- 2) rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) wody opadowe z powierzchni utwardzonych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dobór zieleni winien odbywać się z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,
- 3) oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny - za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru: wpisany decyzją A – 3191 układ urbanistyczny wraz zespołem zabudowy Starego Miasta do rejestru zabytków, obowiązują przepisy o ochronie i opiece nad zabytkami,
- 2) obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: nie ustala się,
- 3) teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”. Obowiązują ustalenia § 7 uchwały,
- 4) przy realizacji wspólnego projektu budowlanego w całości lub części na terenach A.48.U i A.4.KDD - należy wyodrębnić (rozdzielić, uczytelnić) granicę przebiegu historycznej drogi wykorzystując różne nawierzchnie drogi i nawierzchni parkingu lub drogi wjazdowej na terenie A.48.U, lub zastosować inne środki plastycznego wyrazu na tych powierzchniach.

8. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie występują.

9. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) tereny pokryte napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV – obowiązują przepisy odrębne, strefa oddziaływania wynikająca z pola zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w drogach, dojeżdżaniach i trawnikach,
- 3) linie zabudowy: nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna: 0,2; maksymalna: 0,8
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
 - d) formy zabudowy: budynki wolnostojące,
 - e) geometria dachu i jego układ: dach dwuspadowy, wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 35°, kryty dachówką ceramiczną,
 - f) gabaryty obiektów:
 - minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków – 12,0; dla pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z warunkami technicznymi,
 - g) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla usług:
 - turystycznych - 1 mp/1 pokój gościnny,
 - handlu - 2,0 m.p./100 m² pow. sprzedaży,
 - gastronomii - 2,0 m.p./10 m-sc konsumpcyjnych - nie dotyczy stołówek przy placówkach edukacji,
 - zdrowia - 3,0 m.p./100 m² pow. użytkowej,
 - usługi użyteczności publicznej - 3,0 m.p./ 100 m² pow. użytkowej;
 - oświaty - szkoły - 1,5 m.p./1 pom. do nauczania,
 - oświaty - przedszkola i świetlice- 3,0 m.p./1 oddział,
 - h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min 1 mp/ 15 mp liczonych według wskaźnika lit.g niniejszego punktu, lecz nie mniej niż 1 mp, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują,
- 2) minimalna powierzchnia działki: obowiązuje zachowanie podziału historycznych działek,
- 3) minimalna szerokość frontów nowo projektowanych działek: obowiązuje zachowanie podziału historycznych działek,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: obowiązuje zachowanie podziału historycznych działek.

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

- 1) dostępność drogowa: drogi dojazdowej A.4.KDD, dostępność piesza również z drogi B.7.KDL,
- 2) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej,
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- 5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą: ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),

- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub/i urządzenia fotowoltaiczne,
- 8) telekomunikacja: przewodowo lub / i bezprzewodowo,
- 9) gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami gminnymi.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania – zakaz nie dotyczy okresu prowadzenia badań archeologicznych.

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

- 1) 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,
- 2) ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- 3) 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.

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: teren komunalny nie dotyczy.

§ 10. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **A.4.KDD** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: A.4.KDD - teren drogi publicznej – droga klasy dojazdowej,

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodne z przepisami o drogach publicznych:

- 1) dopuszczalne:
 - a) podziemna i nadziemna infrastruktura techniczna,
 - b) miejsca postojowe - na każde 15 mp 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę postojową, jednak nie mniej niż 1 mp,
- 2) wykluczone:
 - a) budynki za wyjątkiem stacji trafo,
 - b) tymczasowe obiekty budowlane.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) przekrój: dowolny, zaleca się jednoprzestrzenny, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych/parkingowych; dopuszcza się zatokę autobusową z przystankiem,
- 3) wyposażenie: zgodnie z przepisami.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: z drogą oznaczoną symbolem B.7.KDL.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu:

- 1) elementy małej architektury powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową,
- 2) ustala się zakaz: stosowania jaskrawych kolorów (dotyczy: nawierzchni drogowych; nie dotyczy kolorystyki wymaganej przepisami odrębnymi).

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych – dróg, parkingów, do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- 2) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,
- 3) nowowprowadzone gatunki drzew i krzewów muszą być odporne na podwyższone stężenie zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru: wpisany decyzją A – 3191 układ urbanistyczny wraz zespołem zabudowy Starego Miasta do rejestru zabytków, obowiązują przepisy o ochronie i opiece nad zabytkami,
- 2) zakaz stosowania elementów małej architektury z tworzywa sztucznego,
- 3) przy realizacji wspólnego projektu budowlanego parkingu i miejsc postojowych na terenach A.48.U i A.4.KDD należy wyodrębnić (rozróżnić, uczytelnić) granicę przebiegu historycznej drogi wykorzystując różne nawierzchnie drogi i parkingu drogi wjazdowej na terenie A.48.U lub zastosować inne środki plastycznego wyrazu na tych powierzchniach.

9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren stanowi przestrzeń publiczną ogólnodostępną,
- 2) rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację wiaty przystankowej,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5 %.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) połączenie komunikacyjne z działkami budowlanymi: bezpośrednio,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną – z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej,
 - e) gospodarka odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami gminnymi.

15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: teren komunalny, nie dotyczy.

§ 11. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **B.7.KDL** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: B.7.KDL - teren drogi publicznej – droga klasy lokalnej – ul. Polna.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodne z przepisami o drogach publicznych:

- 1) dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej,

b) miejsca postojowe - na każde 15 mp - 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę postojową, jednak nie mniej niż 1 mp,

2) wykluczone:

a) budynki za wyjątkiem stacji trafo,

b) tymczasowe obiekty budowlane.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, zalecana zielen, chodnik dwustronny/ jednostronny,

3) wyposażenie: zgodnie z przepisami.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: z ulicą Warszawską.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) elementy małej architektury powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową,

2) ustala się zakaz: stosowania jaskrawych kolorów (dotyczy: nawierzchni drogowych; nie dotyczy kolorystyki wymaganej przepisami odrębnymi).

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych – dróg, parkingów – do sieci kanalizacyjnej deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,

3) nowowprowadzone gatunki drzew i krzewów muszą być odporne na podwyższone stężenie zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego,

4) dopuszcza się wycinkę drzew w celach powiązań z przyległym terenem, przy budowie i przebudowie dróg jej elementów, ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego oraz niezbędnych cięć sanitarnych.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren stanowi fragment historycznej drogi w granicach działki,

2) obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru: nie występują,

3) dziedzictwo archeologiczne: nie ustala się,

4) obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: nie ustala się.

8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) teren stanowi przestrzeń publiczną ogólnodostępną,

2) rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5 %.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) połączenie komunikacyjne bezpośrednie z drogą A.4.KDD,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w łączność telekomunikacją – z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej,
 - e) gospodarka odpadami - zgodnie z obowiązującymi przepisami gminnymi.

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: teren komunalny, nie dotyczy.

**Rozdział 4.
Postanowienia końcowe**

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

§ 13. Traci moc, w części objętej ustaleniami planu przyjętego niniejszą uchwałą, Uchwała Rady Miejskiej w Młynarach Nr VIII/39/2011 z dnia 28 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary (Dz.U. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 137/2011 z dnia 22 września 2011 r. poz. 2173).

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

Wiceprzewodnicząca Rady

mgr Renata Bednarczyk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/244/2017

Rady Miejskiej w Młynarach

z dnia 3 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary

Do projektu zmiany miejscowego planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2017 r. do 11 września 2017 r., w ustalonym terminie do dnia 26 września 2017 r. nie złożono uwag do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/244/2017
Rady Miejskiej w Młynarach
z dnia 3 listopada 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 przestrzennego miasta Młynary.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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 NFOŚiGW i WFOŚiGW, 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 XXIX/191/2017 z dnia 30 marca 2017r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary. Przedmiotem zmiany planu objęte zostały działki o numerze ewidencyjnym 94, części działek nr 93, nr 96 i nr 153 położonych w mieście Młynary k. m. 4 o powierzchni łącznej około 0,2608 ha.

1. 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 zagospodarowania terenów, wprowadzenia zieleni, stosowanych nawierzchni, stosowanych materiałów i kolorów;

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: wprowadzając ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu usługowego, gabaryty zabudowy, wprowadzenia zieleni, stosowanych nawierzchni, stosowanych materiałów i kolorów, wprowadzenie zieleni; oraz zapisu:

- przy realizacji wspólnego projektu budowlanego w całości lub w części na terenach A.48.U i A.4.KDD - należy wyodrębnić (rozróżnić, uczytelnić) granicę przebiegu historycznej drogi wykorzystując różne nawierzchnie drogi i nawierzchnie parkingu lub drogi wjazdowej na terenie A.48.U, lub zastosować inne środki plastycznego wyrazu na tych powierzchniach;

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

- wody opadowe z powierzchni utwardzonych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dobór zieleni winien odbywać się z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,

- oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny - za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji,

- zasięg uciążliwości prowadzonej w granicach terenu działalności usługowej powinien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków oświaty, usług, użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi. Działalność usługową należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi;

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

- obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru: wpisany decyzją A – 3191 układ urbanistyczny wraz z zespołem zabudowy Starego Miasta do rejestru zabytków, obowiązują przepisy o ochronie i opiece nad zabytkami,

- obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: nie ustala się,

- teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”. Obowiązują ustalenia:

Reintegracja przestrzenna jednostki osadniczej poprzez: uczytelnienie granic zewnętrznych miasta historycznego w szczególności poprzez przywrócenie przestrzeni publicznych wokół murów miejskich, dobrą kontynuację specyficznej dla miasta historycznego kultury użytkowania przestrzeni. Ochrona panoramy i sylwety miasta historycznego, Zachowanie historycznych podziałów działek. Oczyszczenie z elementów zniekształcających. Ochrona integralności historycznego układu urbanistycznego, a w szczególności: a) układu ulic i placów wraz z ich hierarchią użytkowania przestrzeni, b) ochrona

historycznej panoramy i sylwety miasta lokacyjnego, c) oraz utrzymanie historycznych gabarytów i tradycyjnych typów zabudowy miejskiej, d) ochrona i wyeksponowanie zachowanych relikwów średniowiecznych murów.

-Ustala się zakaz lokalizowania masztów, kominów i wież nie związanych z funkcją terenu, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej mają być zamaskowane.

-Przywrócenie tradycyjnych kolorystyk elewacji budynków oraz tradycyjnych materiałów i sposobów krycia dachów dachówką ceramiczną.

-Zakaz budowy garaży wolnostojących (dopuszcza się tylko garaże wbudowane).

-Zakaz lokalizowania przyłączy gazowych na elewacjach frontowych budynków.

-przy realizacji wspólnego projektu budowlanego w całości lub w części na terenach A.48.U i A.4.KDD - należy wyodrębnić (rozróżnić, uczytelnić) granicę przebiegu historycznej drogi wykorzystując różne nawierzchnie drogi i nawierzchni parkingu lub drogi wjazdowej na terenie A.48.U lub zastosować inne środki plastycznego wyrazu na tych powierzchniach;

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

- tereny pokryte napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV – obowiązują przepisy odrębne, strefa oddziaływania wynikająca z pola zgodnie z przepisami odrębnymi,

- minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce postojowe na każde 15 miejsc postojowych (lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe);

- rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

6)Wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni: teren otrzymał funkcję odpowiadającą możliwościom jego ekonomicznego wykorzystania, przy uwzględnieniu wymogów ochrony konserwatorskiej oraz formy własności terenu.

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 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 termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynął żaden wniosek.

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 stawily się zainteresowane strony. Po wyłożeniu projektu planu,

w ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi. Wszelkie ogłoszenia 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, jednakże wprowadzono zapis 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.*

2. Po przeanalizowaniu wniosków złożonych od organów, burmistrz sporządził omawiany projekt zmiany planu miejscowego zabezpieczając interes publiczny, zarówno pod względem ekonomicznym jak i środowiskowym i społecznym.

3. Projekt zmiany planu miejscowego wprowadził możliwości zwiększenia parametrów zabudowy usługowej na tym terenie

1) W projekcie planu przewidziano zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w związku z planowaną inwestycją, przewiduje się nieznacznie zwiększony ruch pojazdów w godzinach porannych i popołudniowych w związku z planowaną funkcją oświatową.

2) Na terenie nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej,

3) Ustalenia projektu planu nie ograniczają przemieszczania się pieszych i rowerzystów,

4) Teren zabudowy usługowej zaplanowano na obszarze o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy o funkcje świadczące usługi społeczne.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy: aktualnie trwają prace nad opracowaniem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Młynary, które będą podstawą do podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych. Natomiast wstępnie przeprowadzona analiza urbanistyczna wskazała, iż zasadnym jest przeprowadzenie zmiany planu w kierunku zwiększenia parametrów planowanej zabudowy w celu umożliwienia budowy ośrodka przedszkolnego, z uwagi na rosnące zapotrzebowanie, komunalną własność terenu, zgodność z uwarunkowaniami konserwatorskimi.

Projekt planu miejscowego jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Młynary

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego będzie miała wpływ na budżet gminy, z uwagi na nakłady w finansowaniu realizacji inwestycji, które może ponieść gmina. Ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane z budżetu gminy, przy współfinansowaniu ze środków NFOŚiGW i WFOŚiGW, przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, z innych źródeł.

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