



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 25 stycznia 2019 r.

Poz. 625

UCHWAŁA NR III/17/2018 RADY MIEJSKIEJ W MŁYNARACH

z dnia 28 grudnia 2018 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. z 2018 r. poz. 1945) 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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), oraz uchwały nr XL/264/2018 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 26 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary

Rada Miejska w Młynarach uchwala, 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., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 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 są działki o numerze ewidencyjnym 58, 191/26 i części działki nr 124 położonych w mieście Młynary k. m. 5 o powierzchni około 0,76 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) skrócie **mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) **przedsięwzięciach uciążliwych** - 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;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu przedstawiony na mapie w skali 1: 1000, 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) **terenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej**- teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania na poszczególnej działce z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub
 - b) zabudowy usługowej (usługi użyteczności publicznej i inne wymienione w ustaleniach szczegółowych), lub
 - c) zabudowy usługowej (usługi publiczne i inne wymienione w ustaleniach szczegółowych) z domem mieszkalnym prowadzącego działalność usługową, ewentualnie z mieszkaniem prowadzącego działalność, lub
 - d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (usługi publiczne i inne wymienione w ustaleniach szczegółowych) powierzchnia użytkowa usługi w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 50m² na każdy budynek mieszkalny, musi dysponować oddzielnym wejściem do usługi;
- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) **usługi użyteczności publicznej** - należy przez to rozumieć biura, urzędy, posterunek policji, poczty, banki, kancelarie prawnicze, księgowość, 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 oraz lokalizowane w okresie badań archeologicznych 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** - 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 zmianą planu miejscowego;
- 2) strefa ochrony ekspozycji „E”;
- 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) **B.2.15.U/MN** – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **B.15.3. U/MN** – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **B.27.2.U** - teren zabudowy usługowej.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu

1. W dachach stromych dopuszcza się jako pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, betonowa, blacha mocowana na rąbek, blachodachówka; pokrycie dachu w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i grafitu – w macie.

2. Ustala się nakaz spójnej architektury dla realizowanych w obrębie jednej posesji budynków:

- a) ujednocionej geometrii i pokrycia dachu,
- b) ujednocionej stylistyki w detalu i fakturze budynków,
- c) wspólnej kolorystyki elewacji w jasnych odcieniach: beżu, szarości, brązu, bieli, oliwki, błękitu maksymalnie 3 barwy, zharmonizowane z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, z wykluczeniem okładzin elewacyjnych wykonanych z sidingu itp.

§ 8. Ogólne zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustalone w rozdziale 3 uchwały wysokości zabudowy dotyczą budynków. Dla pozostałych obiektów infrastruktury technicznej nie ustala się.

2. W obszarze planu ustala się możliwość realizacji kondygnacji podziemnych w ilości 1 kondygnacja podziemna.

3. Na obszarze planu ustala się 6,0 m jako minimalną szerokość dróg wewnętrznych nie określonych na rysunku planu jako oddzielna wydzielona działka po podziale terenu.

4. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki budowlane nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (np. stacja trafo), oraz podziałów korygujących i porządkujących.

5. W bilansie miejsc parkingowych towarzyszących zabudowie usługowej do powierzchni użytkowej usługowej należy zaliczać podstawową powierzchnię usługową (np. sale sprzedażowe, wystawowe, restauracyjne, biura, pomieszczenia obsługi klienta, pokoje hotelowe itp.) bez powierzchni użytkowych zapleczy i magazynów.

6. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz usług/przedsięwzięć uciążliwych, składowania i magazynowania wszelkich materiałów na otwartym terenie.

7. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

1) dla usług:

- a) usługi użyteczności publicznej - 3,0 m.p./ 100 m² pow. użytkowej,
- b) turystycznych - 1 mp/1 pokój gościnny,
- c) handlu - 2,0 m.p./100 m² pow. sprzedaży,
- d) gastronomii - 2,0 m.p./10 m-sc konsumpcyjnych - nie dotyczy stołówek przy placówkach edukacji,
- e) zdrowia - 3,0 m.p./100 m² pow. użytkowej,
- f) oświaty - szkoły - 1,5 m.p./1 pom. do nauczania,
- g) oświaty - przedszkola i świetlice- 3,0 m.p./1 oddział.

2) dla zabudowy mieszkaniowej:

- a) 2 mp/dom w zabudowie jednorodzinnej, w tym miejsce w garażu
- b) 1 mp / mieszkanie w zabudowie usługowej.

8. Ustala się minimalne ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba wynosi 41 – 100.

9. Zgodnie z wymogami obrony cywilnej:

- 1) 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,
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym **B.2.15.U/MN** o nr. działki 124 o powierzchni około 0,25 ha, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: **B.2.15.U/MN** – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

4. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt 7.
- 2) dopuszczalne: garaże wolnostojące i/lub wbudowane, zielen, dojazdy, dojścia, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- 3) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane w tym usługowo-handlowe.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu : rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wody opadowe z powierzchni utwardzonych: dróg, parkingów, placów manewrowych itp. do odbiornika winny być doprowadzone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych 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,
- 4) 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,
- 5) nowe obiekty budowlane należy realizować w sposób zapewniający ochronę przed drganiem oraz hałasem, związanych z ruchem komunikacyjnym odbywającym się na drodze wojewódzkiej nr 509,
- 6) na terenie obowiązuje poziom hałasu zgodnie z przepisami dotyczącymi hałasu w środowisku.

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

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

9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna: 0,1; maksymalna: 0,6
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60 %,
 - d) formy zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze,
 - e) geometria dachu i jego układ: dach stromy, dwuspadowy o układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45°, dopuszczone wystawki, lukarny i okna połaciowe, kalenica budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od ul. Dworcowej równoległe do tej drogi,
 - f) gabaryty obiektów:
 - minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,

- maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków – 11,0;

- g) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z § 8 ust. 7,
 - h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z § 8 ust. 8 liczonych według wskaźnika § 8 ust. 7, lecz nie mniej niż 1 mp, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów pokrytych napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV – obowiązują przepisy odrębne, strefa oddziaływania wynikająca z pola zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w drogach, dojazdach i trawnikach.

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: dla obiektów wolnostojących: 900 m² ; dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²
- 3) minimalna szerokość frontów nowo projektowanych działek: 22,0 m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°

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

- 1) dostępność drogowa: z ul. Dworcowej, obowiązuje jeden wspólny wjazd na teren z drogi publicznej (ul. Dworcowa), rozwiązania dróg wewnętrznych muszą zapewniać dostępność komunikacyjną poszczególnych działek do tej drogi uwzględniając wspólny wjazd,
- 2) odprowadzenie ścieków: docelowo do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników jako rozwiązania tymczasowego; zbiorniki bezodpływowe po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: docelowo do kanalizacji deszczowej, do czasu realizacji sieci deszczowej zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości z zachowaniem zasad określonych przepisami odrębnymi,
- 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 niskoemisyjnych, 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.

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym **B.15.3.U/MN** o nr. działki 191/26 o powierzchni około 0,21 ha, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: **B.15.3.U/MN** – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

4. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt 7.
- 2) dopuszczalne: maszt radiowy związany z posterunkiem policji, garaże wolnostojące i/lub wbudowane, parkingi, zieleń, dojazdy, dojścia, zbiornik gazu służący na potrzeby posterunku policji, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- 3) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane w tym usługowo-handlowe.

5. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu:**rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wody opadowe z powierzchni utwardzonych: dróg, parkingów, placów manewrowych itp. do odbiornika winny być doprowadzone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych 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,
- 4) 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,
- 5) na terenie obowiązuje poziom hałasu zgodnie z przepisami dotyczącymi hałasu w środowisku.

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

- 1) teren położony w strefie ochrony ekspozycji „E”, ustala się wytyczne ochrony: ochronie podlegają widoki na miasto i jego panoramy, kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie działek w strefie musi być podporządkowane ochronie panoramy i sylwety miasta lokacyjnego.

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

9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna: 0,1; maksymalna: 0,6
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30 %,
 - d) formy zabudowy: budynki wolnostojące,

- e) geometria dachu i jego układ: dach stromy, dwuspadowy o układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45° , dopuszczone wystawki, lukarny i okna połaciowe, kalenica budynków równoległe lub prostopadłe do drogi (ul. Kwiatowa),
- f) gabaryty obiektów:
- minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków – 11,0,
- g) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z § 8 ust. 7,
- h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z § 8 ust. 8 liczonych według wskaźnika § 8 ust. 7, lecz nie mniej niż 1 mp, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów pokrytych napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV – obowiązują przepisy odrębne, strefa oddziaływania wynikająca z pola zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w drogach, dojazdach i trawnikach,

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: 1000 m²,
- 3) minimalna szerokość frontów nowo projektowanych działek: 25,0 m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90° .

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

- 1) dostępność drogowa: z ul. Kwiatowej, oraz drogi przylegającej do wschodniej granicy terenu,
- 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 niskoemisyjnych, 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.

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.

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym **B.27.2.U** o nr działki 58 o powierzchni około 0,31 ha, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: **B.27.2.U** – teren zabudowy usługowej

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

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

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa,.
- 2) dopuszczalne: garaże wolnostojące i/lub wbudowane, parkingi, zieleń, dojazdy, dojścia, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- 3) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane w tym usługowo-handlowe.

5. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu:** rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wody opadowe z powierzchni utwardzonych: dróg, parkingów, placów manewrowych itp. do odbiornika winny być doprowadzone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych 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,
- 4) 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,
- 5) na terenie obowiązuje poziom hałasu zgodnie z przepisami dotyczącymi hałasu w środowisku.

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

- 1) teren położony w strefie ekspozycji „E”, ustala się wytyczne ochrony: ochronie podlegają widoki na miasto i jego panoramy, kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie działek w strefie musi być podporządkowane ochronie panoramy i sylwety miasta lokacyjnego.

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

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

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna: 0,1; maksymalna: 0,6
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40 %,
 - d) formy zabudowy: budynki wolnostojące,

- e) geometria dachu i jego układ: dach stromy, dwuspadowy o układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45° , dopuszczone wystawki, lukarny i okna połaciowe, kalenica budynków równoległe lub prostopadłe do drogi,
- f) gabaryty obiektów:
- minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków – 11,0 (dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe); dla pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z warunkami technicznymi,
- g) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z § 8 ust. 7,
- h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z § 8 ust. 8 liczonych według wskaźnika § 8 ust. 7, lecz nie mniej niż 1 mp, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) dla terenów pokrytych napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV – obowiązują przepisy odrębne, strefa oddziaływania wynikająca z pola zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w drogach, dojazdach i trawnikach.

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: 1000 m²,
- 3) minimalna szerokość frontów nowo projektowanych działek: 20,0 m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90° .

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

- 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej biegnącej przy północnej granicy terenu oraz z drogi publicznej dojazdowej biegnącej przy wschodniej granicy terenu,
- 2) odprowadzenie ścieków: docelowo do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników jako rozwiązania tymczasowego; zbiorniki bezodpływowe po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: docelowo do kanalizacji deszczowej, do czasu realizacji deszczowej zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości z zachowaniem zasad określonych przepisami odrębnymi,
- 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 niskoemisyjnych, 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.

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

- 1) ustala się zachowanie 5 m pasa, od rowu biegnącego wzdłuż zachodniej granicy terenu, wolnego od zainwestowania i nasadzeń, w celu obsługi technicznej rowu,

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

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

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

§ 14. 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).

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

Przewodniczący Rady

Karol Józwiak



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/17/2018
Rady Miejskiej w Młynarach
z dnia 28 grudnia 2018 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 12 września 2018 r. do 05 października 2018 r., w ustalonym terminie do dnia 22 października 2018 r. wpłynęła jedna uwaga do projektu planu. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

1. Uwaga wniesiona przez mieszkańców ul. Ogrodowej i ul. Kwiatowej w mieście Młynary

Treść uwagi: sprzeciw dotyczący przeznaczenia działki nr 191/26 oznaczonej w projekcie planu symbolem B.15.3.U/MN na lokalizację komisariatu policji. Lokalizacja tego typu usług zaburzy spokój i harmonię otoczenia. Osiedlając się tu zwracaliśmy uwagę na przeznaczenia działek w okolicy. Plan zagospodarowania dawał pewnego rodzaju gwarancję, że w okolicy będą tylko domki jednorodzinne, ewentualnie drobne usługi. Osiedle miało być ciche i spokojne, z daleka od ruchliwego centrum miasta. Tymczasem lokalizacja komisariatu policji niesie za sobą ryzyko zwiększonego ruchu, hałasu, wiąże się z większym kontaktem z tzw. „elementem przestępczym”. Nie jest to inwestycja właściwa dla spokojnego, oddalonego od centrum miasta, osiedla jednorodzinnego. Na osiedlu jest bardzo dużo dzieci i młodzieży, która na ścieżkach rowerowych (właśnie po to wybudowanych) jeździ rowerami, na wrotkach, spaceruje chodnikami, spotyka się wieczorami. Nie chcemy sytuacji w których nasze dzieci będą zaczepiane przez petentów komisariatu policji.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Na terenie oznaczonym w projekcie zmiany planu miejscowego dopuszczono możliwość realizacji **posterunku policji**, nie komisariatu policji, co ma zasadnicze znaczenie jeżeli chodzi o dalszą treść złożonej uwagi.

Posterunki policji są to punkty, które pracują w systemie ośmiogodzinnym z osobą dyżurującą. Treści sugerujące wzmożony ruch są przyjęte na wyrost, gdyż na wzmożony ruch można liczyć w związku z dostawami, lokalizując np. usługi handlu lub usługi, które będą miały dużo petentów i to też w konkretnych godzinach. Posterunek policji wiąże się z pracą biurową i dyżurną, ewentualnie interwencjami w terenie. Podnoszenie kwestii, że dzieci będą zaczepiane przez petentów komisariatu jest bynajmniej irracjonalne, gdyż lokalizacja posterunku, raczej powinna wzbudzać omijanie rejonu jego lokalizacji przez tzw. „element przestępczy”, niż stanowić pretekst niepożądanych czynów w rejonie posterunku.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/17/2018
Rady Miejskiej w Młynarach
z dnia 28 grudnia 2018 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 2018 r. poz. 1945) 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 2018 r. poz. 994 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 XL/264/2018 z dnia 26 stycznia 2018 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary. Przedmiot zmiany planu objęte zostały działki o numerze ewidencyjnym 58, 191/26 i części działki nr 124 położonych w mieście Młynary k. m. 5 o powierzchni około 0,76 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, wprowadzenie zieleni;

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: wprowadzając ustalenia dotyczące zabudowy w zagospodarowaniu terenu, gabaryty zabudowy, wprowadzenia zieleni, stosowanych nawierzchni, stosowanych materiałów i kolorów, wprowadzenie zieleni; oraz zapisów:

W dachach stromych dopuszcza się jako pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, betonowa, blacha mocowana na rąbek, blachodachówka; pokrycie dachu w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i grafitu – w macie.

Ustala się nakaz spójnej architektury dla realizowanych w obrębie jednej posesji budynków:

a) *ujednoliconej geometrii i pokrycia dachu,*

b) *ujednoliconej stylistyki w detalu i fakturze budynków,*

c) *wspólnej kolorystyki elewacji w jasnych odcieniach: beżu, szarości, brązu, bieli, oliwki, błękitu maksymalnie 3 barwy, zharmonizowane z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, z wykluczeniem okładzin elewacyjnych wykonanych z sidingu itp.*

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

-wody opadowe z powierzchni utwardzonych: dróg, parkingów, placów manewrowych itp. do odbiornika winny być doprowadzone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych 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,

-nowe obiekty budowlane należy realizować w sposób zapewniający ochronę przed drganiami oraz hałasem, związanych z ruchem komunikacyjnym odbywającym się na drodze wojewódzkiej nr 509,

-na terenie obowiązuje poziom hałasu zgodnie z przepisami dotyczącymi hałasu w środowisku.

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

Dla terenu położonego w strefie ekspozycji „E”:

- teren położony w strefie ochrony ekspozycji „E”, ustala się wytyczne ochrony: ochronie podlegają widoki na miasto i jego panoramy, kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie działek w strefie musi być podporządkowane ochronie panoramy i sylwety miasta lokacyjnego;

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

- *ustala się zachowanie 5 m pasa, od rowu biegnącego wzdłuż zachodniej granicy terenu, wolnego od zainwestowania i nasadzeń, w celu obsługi technicznej rowu,*

- *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,*

- *dla terenów pokrytych napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV – obowiązują przepisy odrębne, strefa oddziaływania wynikająca z pola zgodnie z przepisami odrębnymi,*

- *ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w drogach, dojazdach i trawnikach,*

- *minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z § 8 ust. 8 liczonych według wskaźnika § 8 ust. 7, lecz nie mniej niż 1 mp, zgodnie z obowiązującymi 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);*

§ 8 ust. 8:

- *ustala się minimalne ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:*

1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;

2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;

3 stanowiska – jeżeli liczba wynosi 41 – 100.

6) Wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni: tereny otrzymały funkcję odpowiadającą możliwościom ich ekonomicznego wykorzystania, przy uwzględnieniu wymogów ochrony konserwatorskiej, ochronie środowiska oraz formy własności terenu, a przy lokalizacji terenu usługowego dodatkowo, możliwościach pozyskania (posterunek policji) oraz jego dostępności komunikacyjnej.

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 wpłynęły 2 wnioski oraz 1 wniosek z Komendy Miejskiej w Pasłęku jako wnioski intencyjne o zmianę planu.

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 nie stawiły się zainteresowane strony. Po wyłożeniu projektu planu, w ustawowym terminie wpłynęła uwaga mieszkańców ul. Ogrodowej i Kwiatowej (podpisana przez 22 osoby). Wszelkie ogłoszenia były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miasta i Gminy Młynary.

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.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: zaopatrzenie w wodę ma odbywać się z *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.*

Po przeanalizowaniu wniosków złożonych od organów, burmistrz sporządził omawiany projekt zmiany planu miejscowego zabezpieczając interes publiczny i interesy prywatne, zarówno pod względem ekonomicznym jak i środowiskowym i społecznym. Przewiduje się, że projektowane zagospodarowanie nie wpłynie negatywnie na istniejący stan zagospodarowania terenu.

Projekt zmiany planu miejscowego wprowadził możliwość lokalizowania zabudowy usługowej i mieszkaniowej na działce 191/26 wprowadzając możliwość lokalizacji na działce poza zabudowa mieszkaniową zabudowę usługową (przewidywana funkcja, zgodnie z wnioskiem do planu – posterunek policji), na działce 58 z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę usługową, na działce 124 z roli na zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową.

W projekcie planu przewidziano zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w związku z planowanymi inwestycjami, nie przewiduje się znacząco zwiększenia ruchu pojazdów w związku z wprowadzonymi funkcjami.

Na terenie przewiduje się zabudowę mieszkaniową, lokalizacja jej daje możliwość korzystania z transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, najdłuższa odległość od przystanku autobusowego to około 580 m (od działki 124).

Ustalenia projektu planu nie ograniczają przemieszczania się pieszych i rowerzystów,

Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej zaplanowano na obszarze o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:

Proponowane zmiany planistyczne nie stoją w sprzeczności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Młynary oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta i gminy Młynary (2012r. – 2016r.)” przyjętych uchwałą nr XXXVIII/254/2017 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 8 grudnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Miasta i Gminy Młynary. Przeprowadzona analiza urbanistyczna wskazała możliwość przeprowadzenia zmiany planu w kierunku wprowadzenia wnioskowanych funkcji w celu umożliwienia realizacji inwestycji prywatnych oraz społecznych.

Projekt planu miejscowego jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania

Przestrzennego Miasta I Gminy Młynary.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego może mieć wpływ na zasoby gruntów gminnych. Ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, 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.

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