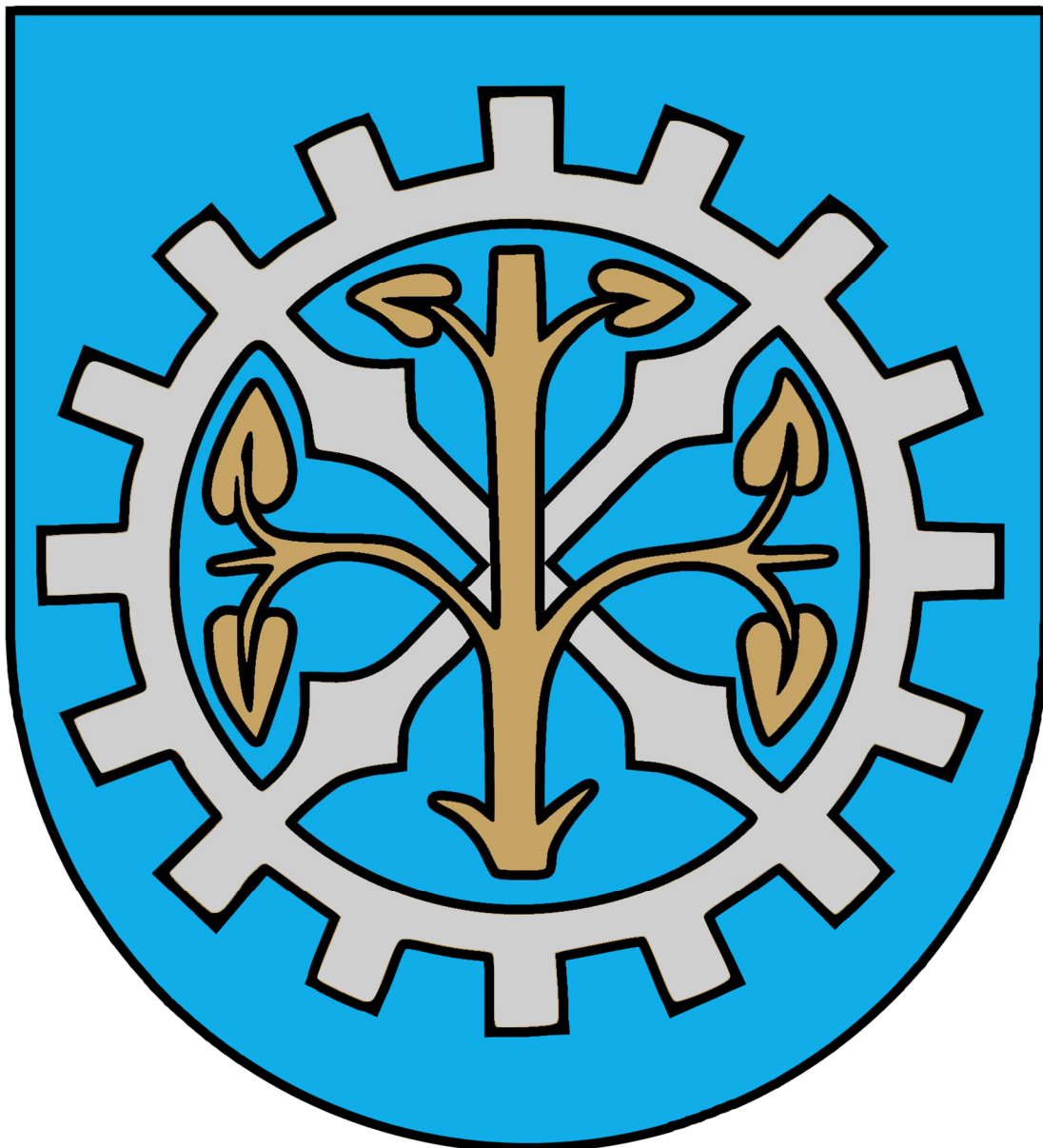


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MŁYNARY



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 2 do Uchwały nr Rady Miejskiej w Młynarach z dnia r.
w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta i Gminy Młynary wraz z rysunkami.



ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM:

Projektanci

mgr inż. Karolina Wilińska

mgr Marzena Belowska

mgr inż. Adam Syczewski

mgr inż. Michał Sobieraj

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki

Opracowanie wykonano w:

Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne

"BDK" s.c.

ul. Wilczyńskiego 6G/3

10-686 Olsztyn

tel. 89 541 42 24

biuro@bdk.olsztyn.pl

www.bdk.olsztyn.pl



SPIS TREŚCI

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego | 5 |
| 1.1. | CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY | 5 |
| 1.2. | KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY | 6 |
| 2. | Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów: w tym tereny wyłączone spod zabudowy | 7 |
| 2.1. | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW MIASTA MŁYNARY..... | 8 |
| 2.2. | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW WIEJSKICH GMINY | 10 |
| 2.3. | TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY LUB Z OGRANICZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY: 17 | |
| | Należy zachować normatywne odległości z tytułu norm określających lokalizację obiektów kubaturowych względem: | 17 |
| 3. | Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk | 19 |
| 3.1. | PODSTAWOWE KOMPONENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | 19 |
| 3.2. | KOPALINY I TERENY GÓRNICZE | 20 |
| | Dla terenów eksploatacji kopalin konieczne jest: | 20 |
| 4. | Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej..... | 22 |
| 4.1. | OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW | 22 |
| 4.2. | OBIEKTY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW | 23 |
| 4.3. | STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE..... | 24 |
| 4.4. | POZOSTAŁE ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ | 24 |
| 5. | Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej..... | 25 |
| 5.1. | SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ..... | 25 |
| 5.2. | SYSTEM KANALIZACJI SANITARNEJ | 25 |
| 5.3. | SYSTEM KANALIZACJI DESZCZOWEJ | 25 |
| 5.4. | ENERGETYKA..... | 26 |
| 5.5. | CIEPŁOWNICTWO | 26 |
| 5.6. | SIEĆ GAZOWA | 27 |
| 5.7. | UKŁAD DROGOWY | 27 |
| 5.8. | KOMUNIKACJA KOLEJOWA | 28 |



| | |
|---|----|
| 5.9. SZLAKI TURYSTYCZNE | 28 |
| 6. Obszary, dla których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym..... | 29 |
| 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym..... | 29 |
| 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych..... | 30 |
| 9. Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne | 30 |
| 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej..... | 31 |
| 10.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA | 31 |
| 10.2. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA..... | 32 |
| 11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych..... | 32 |
| 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny..... | 33 |
| 13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych..... | 33 |
| 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane | 33 |
| 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych | 34 |
| 16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym..... | 34 |



1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

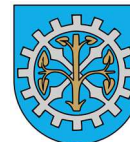
Głównym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej gminy z uwzględnieniem elementów środowiska przyrodniczego, uwarunkowań społeczno – gospodarczych oraz potrzeb rozwojowych mieszkańców gminy. Analiza uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych gminy pozwoliła na określenie kierunków jej rozwoju. Na etapie sporządzania niniejszego studium audyt krajobrazowy województwa warmińsko – mazurskiego nie został sporządzony.

1.1. CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

Diagnoza stanu gminy obejmowała uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne, a na ich podstawie określone zostały kierunki rozwoju gminy. Istniejący stan zidentyfikowany został w oparciu o dokumenty strategiczne, które przedstawiają możliwości rozwoju gminy nie tylko w aspekcie lokalnym, lecz także w odniesieniu do możliwości rozwojowych gminy w aspekcie wojewódzkim i krajowym.

Cele i kierunki rozwoju miasta i gminy Młynary uwzględniają uwarunkowania ponadlokalne określone w:

- Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do roku 2025 (przyjęta Uchwałą Nr XXVIII/553/13 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie przyjęcia Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do roku 2025), która wizję rozwoju województwa, przedstawia jako „Warmia i Mazury regionem, w którym warto żyć...”,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, którego celem jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, który ma zasadnicze znaczenie dla prowadzenia rozwoju w sposób zrównoważony,
- Strategii Rozwoju Turystyki dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego,



- Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020,
- Strategia Rozwoju Elbląskiego Obszaru Funkcjonalnego/Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych.

1.2. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Główną zasadą kształtowania zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy będzie rozwój poszczególnych funkcji w oparciu o istniejące zainwestowanie, a w szczególności o ośrodek gminny – miasto Młynary. Dodatkowo rozwój pozostałych ogniw sieci osadniczych będzie opierał się o główne ciągi komunikacyjne oraz wyróżniające się walory przyrodnicze i kulturowe gminy. Główne zasady kształtowania polityki przestrzennej gminy można sformułować następująco:

- przeciwdziałanie rozproszeniu zabudowy poprzez wskazywanie nowych terenów inwestycyjnych w obrębie istniejących jednostek osadniczych,
- inwestycje w infrastrukturę techniczną głównie w zakresie rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej i gazowej oraz modernizacji sieci drogowej,
- wykreowanie wizerunku gminy jako terenu atrakcyjnego do lokalizowania inwestycji oraz rozwoju turystyki i rekreacji,
- wyrównanie różnic w poziomie rozwoju społeczno – gospodarczego gminy w porównaniu do innych regionów województwa,
- wspieranie lokalnych przedsięwzięć inwestycyjnych, a przy lokalizacji nowych inwestycji uwzględnianie lokalnych zasobów środowiska naturalnego oraz ochrony krajobrazu kulturowego,
- promocja gminnych terenów inwestycyjnych,
- rozwój terenów inwestycyjnych wokół węzła komunikacyjnego na drodze ekspresowej S22,
- ochrona najcenniejszych walorów dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego,
- bezwzględne zachowanie historycznego charakteru zabudowy oraz historycznych układów przestrzennych,
- stworzenie najbardziej optymalnego zagospodarowania przestrzeni gminy, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i wizji rozwoju gminy przedstawionej przez lokalne władze.



Perspektywiczne kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, wynikające z istniejących uwarunkowań przestrzenno – gospodarczych, zamierzeń i działań inwestycyjnych gminy oraz zamierzeń powiatu elbląskiego i województwa warmińsko-mazurskiego, stwarzają przesłanki do wyróżnienia na jej terenie zasadniczych stref zagospodarowania przestrzennego, zróżnicowanych, co do celów i instrumentów polityki przestrzennej oraz kierunków zagospodarowania:

- obszar miasta Młynary, który będzie głównym ośrodkiem rozwoju podlegający procesom urbanizacyjnym,
- obszary zwartej zabudowy wiejskich jednostek osadniczych, które będą ulegały przekształceniom przestrzennym,
- obszar inwestycyjny w otoczeniu węzła komunikacyjnego Błudowo,
- tereny eksploatacji kopalin,
- tereny rozwoju odnawialnych źródeł energii opartych na energii słonecznej,
- tereny rozwoju turystyki,
- obszary otwarte, które nadal pozostaną niezainwestowane.

Do obszarów zabudowy gminy zaliczyć należy wszystkie obecnie zainwestowane (zabudowane), tereny przeznaczone pod zabudowę w aktualnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkie obszary wyznaczone i przeznaczone w studium pod zorganizowane zainwestowanie (zabudowę), tworzące obszary funkcjonalne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do obszarów otwartych należy zaliczyć tereny rolne (tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej), leśne i wód powierzchniowych.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW: W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Działania kierunkowe mające na celu wypracowanie spójnej, perspektywicznej wizji rozwoju gminy koncentrować się będą w głównej mierze na rozwoju zabudowy w istniejących jednostkach osadniczych.

Na terenie gminy zdecydowana większość terenów pozostaje w istniejącym sposobie użytkowania, z czego największe arealy powierzchni stanowią grunty rolne i leśne. W użytkowaniu rolniczym pozostaje większość terenów dotychczas



wykorzystywanych w ten sposób. Przy kreowaniu wizji rozwoju przestrzennego gminy uwzględnione zostały walory przyrodnicze. W kształtowaniu wizji perspektywicznego zagospodarowania przestrzennego gminy kierowano się poprawą jakości ładu przestrzennego, nie wyznaczając nowych obszarów zabudowy rozproszonej. W pierwszej kolejności przeznaczaniu pod nowe zainwestowanie podlegają tereny w wykształconych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych.

Kształtowanie się nowej zabudowy odbywać się będzie głównie poprzez uzupełnienia istniejących struktur osadniczych. Nowe tereny pod zabudowę obejmują otoczenie węzła Błudowo. Wyznaczenie tego terenu podyktowane było przede wszystkim obecnością drogi ekspresowej i węzła komunikacyjnego w Błudowie, co może stać się ważnym impulsem do rozwoju gospodarczego gminy poprzez lokalizowanie obiektów usługowych (obsługa podróżnych) czy też rozwoju bazy logistycznej i produkcyjnej. Rozwój na obszarze wiejskim związany jest głównie z zabudową mieszkaniową i zagrodową.

Największy wpływ na kształt struktury przestrzennej gminy ma droga krajowa – S22 oraz drogi wojewódzkie: nr 505 i 509, tworzące szkielet układu komunikacyjnego na terenie gminy. Na rozwój gminy wpływ mają także istniejące ośrodki przestrzenno – funkcjonalne, w tym główny ośrodek – miasto Młynary.

Gmina Młynary jest gminą typowo rolniczą, jednakże na jej terenie występują liczne walory wpływające na atrakcyjność turystyczną. Wobec powyższego gmina posiada warunki do rozwoju agroturystyki. Szczególnie atrakcyjne do rozwoju tego typu turystyki są obszary rolne na terenach silnie pofałdowanych, o gorszych warunkach glebowych oraz obszary w otulinach lasów. Warunki takie są niekorzystne do rolniczego użytkowania, ale jednocześnie wpływają korzystnie na atrakcyjność krajobrazową.

Ustalenia parametrów zabudowy, określone dla poszczególnych funkcji zagospodarowania terenu, dotyczą nowej zabudowy.

2.1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW MIASTA MŁYNARY

- 1) Na obszarach **zwartej zabudowy miasta Młynary** ustala się:
 - zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i wielorodzinna), zabudowa usługowa w tym usługi użyteczności publicznej, usługowo-mieszkaniowa,



- zagospodarowanie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna i infrastruktura drogowa,
- zagospodarowanie dopuszczalne: zabudowa rekreacyjna, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej,
- dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w granicach obszarów oznaczonych odpowiednio na załączniku graficznym,
- zabudowa może być realizowana jako zabudowa bliźniacza, szeregowa lub wolnostojąca lub jako zespół budynków,
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- rewitalizację struktury zabudowy oraz modernizację i poprawę estetyki ciągów jezdnych oraz pieszych,
- architektura obiektów budowlanych (w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) powinna skalą i stylem nawiązywać do cech budownictwa regionalnego,
- ustala się następujące parametry zabudowy, w zależności od funkcji:

Tabela 1: Parametry zabudowy w mieście Młynary

| Lp. | Funkcja | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%] | Minimalna powierzchnia działki budowlanej | Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%] |
|-----|--|------------------------------|---|---|--|
| 1. | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | 12 m | 40 | 400 m ² dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz 800 m ² dla zabudowy wolnostojącej | 50 |
| 2. | zabudowa mieszkaniowo - usługowa | 15 m | 40 | 500 m ² | 50 |
| 3. | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 15 m | 30 | - | 50 |
| 4. | zabudowa usługowa | 12 m | 30 | - | 60 |
| 5. | zabudowa usługowa – obiekty wielkopowierzchniowe | 12 m | 10 | - | 60 |
| 6. | zabudowa usług użyteczności publicznej | 15 m | do ustalenia w miejscowym planie | - | 50 |

Źródło: opracowanie własne



Zabudowę w granicach zabytkowego układu urbanistycznego należy realizować zgodnie z wytycznymi określonymi w punkcie 4.1.

2) Na terenach **zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej i składowej oraz wskazanych** pod rozwój **zabudowy produkcyjnej, usługowej i produkcyjno – usługowej**, ustala się:

- zagospodarowanie podstawowe: zabudowa produkcyjna, usługowa, magazynowa, składowa,
- zagospodarowanie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna i infrastruktura drogowa,
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- maksymalna wysokości zabudowy: do 15 m,
- nie ustala minimalnej powierzchni nowoprojektowanych działek,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 20%,
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 60%.

3) W granicach miasta Młynary wyznacza się obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW WIEJSKICH GMINY

- 1) Na obszarach **zwartej zabudowy jednostek osadniczych**, ustala się:
- zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa,
 - zagospodarowanie uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa obsługi turystyki i rekreacji, drobna działalność rzemieślnicza i wytwórcza, budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna i infrastruktura drogowa,



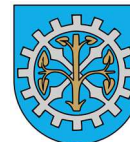
- zagospodarowanie dopuszczalne: tereny sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska, kąpieliska), tereny zieleni urządzonej (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej oraz tworzenia przestrzeni ogólnodostępnych) i zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni),
- rewitalizację struktury zabudowy oraz modernizację i poprawę estetyki ciągów jezdnych i pieszych,
- w miarę dostępności terenu wprowadzenie zieleni urządzonej ogólnodostępnej,
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jako zabudowa bliźniacza lub wolnostojąca,
- zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynki mieszkaniowe oraz jako wolnostojąca,
- dla budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie zagrodowej wysokość do 10 m,
- dla realizowanych, w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektów gospodarczych wysokość zabudowy do 6 m,
- w zabudowie zagrodowej wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich do 15 m, dla obiektów związanych z produkcją rolną (np. silosy) wysokości zgodnie z wymogami technologicznymi,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: pod zabudowę usługową i wytwórczą nie mniej niż 35%, dla pozostałej zabudowy nie mniej niż 50%,
- architektura obiektów budowlanych (w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej), winna skalą i stylem nawiązywać do cech budownictwa regionalnego tzn. budynki o wysokości do dwóch kondygnacji z dachami wysokimi, symetrycznymi dwuspadowymi o nachyleniu 30°-40°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,



- minimalna powierzchnia działki budowlanej nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m² dla zabudowy bliźniaczej oraz 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej.
- 2) Na obszarach **rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej**, wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele funkcji mieszkaniowych oraz działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych, ustala się:
- zagospodarowanie podstawowe: zabudowa zagrodowa, zabudowa produkcyjna w gospodarstwach rolnych, agroturystyka,
 - zagospodarowanie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa obsługi turystyki i rekreacji, zabudowa usługowa (działalność rzemieślnicza i wytwórcza), budynki gospodarcze i inwentarskie, garaże, infrastruktura techniczna i infrastruktura drogowa,
 - zagospodarowanie dopuszczalne: tereny zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni),
 - rewitalizację struktury zabudowy,
 - zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jako zabudowa bliźniacza lub wolnostojąca,
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie zagrodowej wysokość do 10 m,
 - zabudowa usługowa i rekreacyjna może być realizowana jako wbudowana w budynki mieszkaniowe oraz jako wolnostojąca,
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wysokość budynków gospodarczych do 6 m,
 - w zabudowie zagrodowej wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich do 15 m, dla obiektów związanych z produkcją rolną (np. silosy) wysokości zgodnie z wymogami technologicznymi,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: pod zabudowę usługową i wytwórczą nie mniej niż 35%, dla pozostałej zabudowy nie mniej niż 50%,



- architektura obiektów budowlanych (w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz agroturystyki i rekreacji), winna skalą i stylem nawiązywać do cech budownictwa regionalnego tzn. budynki o wysokości do dwóch kondygnacji z dachami wysokimi, symetrycznymi dwuspadowymi o nachyleniu 30°-40°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym.
- 3) Na obszarach **zabudowy usługowej** ustala się:
- zagospodarowanie podstawowe: zabudowa usługowa,
 - zagospodarowanie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna i infrastruktura drogowa,
 - bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,
 - zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
 - maksymalna wysokości zabudowy: do 10 m,
 - nie ustala się minimalnej powierzchni nowoprojektowanych działek,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 20%,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 60%.
- 4) Na obszarach **zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej i składowej** oraz na terenach wskazanych do rozwoju **zabudowy produkcyjnej, usługowej i produkcyjno – usługowej** ustala się:
- zagospodarowanie podstawowe: zabudowa produkcyjna, usługowa, magazynowa, składowa,
 - zagospodarowanie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna i infrastruktura drogowa,
 - bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,
 - zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
 - maksymalna wysokości zabudowy: do 15 m,
 - nie ustala się minimalnej powierzchni nowoprojektowanych działek,



- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 20%,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 60%.
- 5) Na obszarach wskazanych pod rozwój **odnawialnych źródeł energii opartych na energii słonecznej**, ustala się:
- rozwój zabudowy produkcyjnej związanej z produkcją energii elektrycznej w oparciu o energię słoneczną na wyznaczonych terenach,
 - zagospodarowanie uzupełniające: tereny otwarte rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zieleń urządzona,
 - wprowadzanie zieleni izolacyjnej,
 - rozwój obsługi komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
 - bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,
 - porządkowanie podziałów geodezyjnych,
 - wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10m,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 30%.
- 6) Na obszarach wskazanych pod rozwój **eksploatacji kopalni** oraz w granicach wyznaczonych terenów górniczych oraz udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego dopuszcza się wydobycie surowców mineralnych na zasadach określonych właściwymi przepisami geologicznymi i górniczymi oraz pod warunkiem nienaruszania przepisów dot. ochrony przyrody oraz ochrony środowiska.
- 7) Na obszarach wskazanych pod rozwój zabudowy na cele **ogródków działkowych**, ustala się:
- zagospodarowanie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej w postaci ogrodów działkowych,



- zagospodarowanie uzupełniające: zieleń urządzonej, stawy rekreacyjne, zieleń izolacyjna (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni), infrastruktura techniczna i infrastruktura drogowa,
 - bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,
 - zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.
- 8) Na terenach **rolniczej przestrzeni produkcyjnej** ustala się:
- zagospodarowanie podstawowe: tereny produkcji rolnej,
 - zagospodarowanie uzupełniające: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz obiektami związanymi z prowadzoną działalnością,
 - dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych,
 - wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych dopuszcza się zabudowę usługową służącą obsłudze podróźnych,
 - zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
 - nie ustala się minimalnej powierzchni nowoprojektowanych działek,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 50%,
 - maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym,
 - architektura obiektów budowlanych w szczególności budynków mieszkalnych, winna skalą i stylem nawiązywać do cech budownictwa regionalnego tzn. budynki o wysokości dwóch kondygnacji z dachami wysokimi, symetrycznymi dwuspadowymi o nachyleniu 30°-40°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
- 9) Na terenach **leśnych** ustala się:
- zagospodarowanie podstawowe: las,
 - zagospodarowanie dopuszczalne: dopuszcza się adaptację na zieleń urządzonej.



10) W stosunku do wskaźników wymienionych powyżej studium umożliwia:

- niewielkie odstępstwa, które umożliwią zachowanie uśrednionych wskaźników zgodnych z ustalonymi,
- miejscowe przekroczenie ustalonych gabarytów w przypadkach konieczności nawiązania do zabudowy istniejącej,
- tolerancję $\pm 15\%$ w zakresie powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej i działki – w przypadkach uzasadnionych i zgodnych z przepisami odrębnymi – na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- przekroczenie gabarytów ustalonych dla zabudowy, w stosunku do budowli, m.in. związanych z infrastrukturą techniczną,

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliuguje sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego do zachowania zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla uniknięcia niejednoznaczności w interpretacji ustaleń studium na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w niniejszym dokumencie studium określa się następujące zasady:

- z uwagi na opracowanie studium na kopii map topograficznych w skali 1:25 000 na terenie gminy, czyli znacząco różnej od skali i rodzaju mapy, w jakiej sporządza się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (skala 1:1000, kopia mapy zasadniczej) dopuszcza się na etapie tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na korektę zasięgu poszczególnych wyznaczonych w studium obszarów zabudowy z zachowaniem: kontynuacji zagospodarowania podstawowego wyznaczonego na rysunku studium, integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej, konieczności realizacji inwestycji celu publicznego, nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy,
- wskazane na rysunku studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej i drogowej (ze względu na skalę mapy, na której opracowano studium) są orientacyjne, nie mniej wskazujące zasadę obsługi terenów zabudowy. Zasadą na etapie opracowania miejscowych planów jest zachowanie ich generalnego przebiegu i urządzeń z nimi związanych. Na etapie miejscowych planów możliwa jest realizacja dróg publicznych bądź zaniechanie realizacji drogi



wyznaczonej na rysunku studium. Szczegółowy przebieg dróg i ich szerokości powinny zostać ustalone na etapie miejscowych planów, z zachowaniem ustalonej dostępności komunikacyjnej danego terenu zabudowy.

2.3. TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY LUB Z OGRANICZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY:

Należy zachować normatywne odległości z tytułu norm określających lokalizację obiektów kubaturowych względem:

- istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych napowietrznych 15 kV – w pasie szerokości min. 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia należy zachować normatywne strefy kontrolowane, w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Ponadto w strefach tych nie mogą rosnąć drzewa. Szczegółowe wielkości stref kontrolowanych i odległości obiektów budowlanych od stacji redukcyjno-pomiarowych określają przepisy odrębne,
- grunty stanowiące użytki klas I – III w związku z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nieprzeznaczone w studium pod zabudowę, z wyjątkiem lokalizacji zabudowy zagrodowej,
- tereny w sąsiedztwie linii kolejowej, w związku z przepisami z zakresu transportu kolejowego,
- grunty leśne, w związku z przepisami o lasach,
- tereny położone w granicach obowiązujących form ochrony przyrody, w związku z właściwymi przepisami o ochronie przyrody,
- z tytułu przepisów drogowych, obowiązuje zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi w odległości określonej w tych przepisach,
- z tytułu przepisów określających wymagania, jakim powinny odpowiadać cmentarze: wokół terenów cmentarzy powinien być wyznaczony obszar ochronny o stosownej szerokości, jak również ograniczenie lokalizacji ujęć wody oraz obiektów związanych z produkcją i przechowywaniem żywności,
- z tytułu przepisów geologicznych i górniczych na terenach górniczych występuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów kubaturowych, urządzeń



- komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni,
- lokalizowania i funkcjonowanie obiektów kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (lub innych obiektów uciążliwych) powinno odbywać się przy zapewnieniu takiego ich usytuowania oraz z zastosowaniem takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które zapewniają nierozprzestrzenianie się czynników uciążliwych na okoliczne tereny zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi,
 - w obrębie zwartej zabudowy nie należy lokalizować zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

W wyżej wymienionych terenach i strefach lokalizacja obiektów budowlanych jest możliwa po uzyskaniu uzgodnienia lub pozytywnej opinii właściwych organów administracji publicznej lub gestorów sieci.

Ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy hodowlanej:

- obiekty związane z hodowlą zwierzęcą o obsadzie w ilości równej lub większej niż 210 DJP mogą być realizowane w odległości min 1 km od wyznaczonych:
 - obszarów zwartej zabudowy jednostek osadniczych,
 - obszarów zabudowy usługowej,
 - obszarów zabudowy turystyczno-wypoczynkowej i mieszkaniowej,
- obiekty związane z hodowlą zwierzęcą o obsadzie w ilości równej lub większej niż 210 DJP mogą być realizowane w odległości min 210 m od granicy gminy,
- obiekty związane z hodowlą zwierząt w ilości powyżej 60 DJP powinny być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- obiekty związane z hodowlą zwierząt na obszarach zwartej zabudowy wiejskich jednostek osadniczych nie mogą osiągać obsady w przeliczeniu 40 DJP,
- działalność usługowa, produkcyjna, składowa oraz magazynowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w sąsiedztwie.



3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

3.1. PODSTAWOWE KOMPONENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1) Kompleksy leśne

Użytkowanie wg ustaleń planów urządzeniowo-leśnych z preferowaniem naturalnego kierunku hodowli lasu. Za wyjątkiem lasów ochronnych, które na terenie gminy Młynary pełnią funkcje wodochronne i glebochronne.

2) Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej - gleby gruntów ornych

Użytkowanie rolnicze preferowane jest dla gleb III i IV klasy bonitacyjnej. Należy ograniczać przeznaczanie tych gleb (szczególnie gleb klasy III) na cele nierolnicze. Na cele nierolnicze przeznaczać należy w pierwszej kolejności gleby klasy V i VI, głównie pod zalesienie.

3) Użytki zielone

Preferowane dotychczasowe użytkowanie – jako użytki zielone. Dotyczy to szczególnie użytków zielonych na glebach pochodzenia organicznego. Należy unikać melioracji polegających tylko na odwodnieniu, zwłaszcza na glebach pochodzenia organicznego.

4) Wody płynące: rzeki, cieki i rowy

Należy chronić je przed zrzutami ścieków nieoczyszczonych i stosować obudowę biologiczną.

5) Wody stojące

Chronić przed dopływem ścieków i substancji biogennych. Wokół jezior tworzyć pasy trwałej zieleni.

6) Na terenie gminy występują następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Rzeki Baudy”,
- Słobicki Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Wschód,
- Rezerwat przyrody Lenki,



- Rezerwat przyrody Pióropusznikowy Jar,
- Pomniki przyrody,
- Lasy ochronne,
- Korytarz Ekologiczny Dolina Pasłęki – Zalew Wiślany,
- Korytarz Ekologiczny Dolina Pasłęki.

Na wspomnianych terenach obowiązuje zachowanie wartości środowiska przyrodniczego na zasadach określonych przez ustawę o ochronie przyrody wraz z właściwymi aktami wykonawczymi do w/w ustawy.

Obszary chronionego krajobrazu obejmują tereny, które wyróżniają się ze względu na krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, tereny wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub też tereny pełniące funkcję korytarzy ekologicznych. W celu ochrony wartości jakie posiadają obszary chronionego krajobrazu, wprowadza się szereg ograniczeń oraz obowiązków, określonych w przepisach ustawy o ochronie przyrody oraz aktach wykonawczych do ustawy.

Rezerwat przyrody obejmuje obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi. Na terenie rezerwatu przyrody obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz akty wykonawcze do ustawy, wymieniające między innymi czynności zakazane w granicach rezerwatu.

W odniesieniu do pomników przyrody mogą zostać wprowadzone pewne zakazy, m.in.: zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu, umieszczania tablic reklamowych.

3.2. KOPALINY I TERENY GÓRNICZE

Dla terenów eksploatacji kopalin konieczne jest:

- określenie warunków zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego, spełnienie wymogów dotyczących ochrony elementów środowiska, w tym obiektów budowlanych, racjonalnej gospodarki złożem, określenie filarów ochronnych dla obiektów lub obszarów wymagających ich ustanowienia,



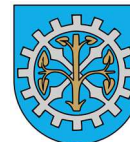
- określenie uwarunkowań zagospodarowania terenów górniczych oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w obszarze górniczym z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni,
- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją,
- wykonanie rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzania rekultywacji.

Zgodnie z danymi z Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie teren górniczy posiada złoża ZASTAWNÓ IV, oznaczony na rysunku studium.

W stosunku do wyznaczonego, na podstawie koncesji, obszaru i terenu górniczego ustala się:

- zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, za wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji oraz obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności górniczej (nie dotyczy obszarów i terenów zrehabilitowanych),
- w razie przeprowadzania eksploatacji złoża należy brać pod uwagę wymogi ochrony środowiska, w tym ochronę złoża i obiektów budowlanych z nim sąsiadujących, wraz z określeniem warunków zachowania bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, zagrożenia pożarowe, przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu itp.),
- wydobywanie kruszywa naturalne należy prowadzić przy zachowaniu naturalnego poziomu wody gruntowej, nie dopuszcza się sztucznego obniżania poziomu wody gruntowej,
- wyznaczenie pasów ochronnych zgodnie z normami polskimi,
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek rolny, wodny lub leśny oraz o warunki przeprowadzenia rekultywacji.

Do wskazanych w studium kierunkowych celów polityki przestrzennej gminy należy aktywizacja działalności nierolniczych w obszarach wiejskich. Mieści się w tym też eksploatacja surowców mineralnych. Na tej podstawie Burmistrz Miasta i Gminy Młynary jako organ wskazany właściwymi przepisami geologicznymi i górniczymi do



opiniowania i uzgodnień w przedmiocie postępowania koncesyjnego na poszukiwanie, rozpoznanie i eksploatację surowców mineralnych jest uprawniony do pozytywnych opinii i uzgodnień poza terenami wskazanymi w studium, o ile wnioskowane tereny w postępowaniu koncesyjnym nie są wykluczone z eksploatacji surowców mineralnych przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami o ochronie przyrody. Powyższy sposób działania w sprawie należy uważać jako wypełnienie normy zgodności ze studium, ponieważ jest on instrumentem realizacji jednego z kierunkowych celów polityki przestrzennej gminy.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1. OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Szczegółowy wykaz obiektów ujętych w rejestrze zabytków zamieszczony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 6.3. Wszystkie obiekty z tego wykazu objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W przypadku obiektów ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków wskazane jest trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej, utrzymanie (lub rewaloryzacja) otoczenia obiektu zabytkowego, zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi. Podczas inwestycji podejmowanych przy obiektach zabytkowych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, a wymagającym prac ziemnych, wskazane jest prowadzenie badań archeologicznych.

Na terenie miasta Młynary znajduje się zabytkowy układ urbanistyczny, wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków. W jego granicach ustala się:

- zachowanie historycznego układu urbanistycznego wraz z zielenią i zabudową,
- architektura obiektów budowlanych powinna stylem i skalą nawiązywać do cech budownictwa historycznego na tym terenie, a w szczególności: linii zabudowy, parametrów zabudowy, w tym wysokości, kształtu i pokrycia dachu, a także kolorystyki dachu i elewacji oraz rodzaju i kolorystyki elementów wykończeniowych.



4.2. OBIEKTY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

Gminna ewidencja zabytków obejmuje zabytki wpisane zarówno do rejestru zabytków nieruchomych, zweryfikowane obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty uznane za zabytkowe i warte ochrony na etapie sporządzania gminnej ewidencji zabytków. W przypadku obiektów ujętych w ewidencji ochronie podlega bryła i wygląd zewnętrzny budynku. Dla ochrony obiektów ujętych w obydwu ewidencjach zabytków, oprócz wytycznych ustawowych zawartych w prawie budowlanych i ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami, studium wskazuje poniższe wytyczne do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- w przypadku remontu polegającego na wymianie stolarki okiennej zaleca się zachowanie tej samej wielkości, kształtu i podziałów jak oryginalna,
- wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych,
- zaleca się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- zaleca się stosowanie tradycyjnych technik i materiałów przy remontach obiektów zabytkowych, zachowania jednolitej bryły, formy i elewacji budynków,
- utrzymanie i wyeksponowanie obiektów ewidencyjnych, w tym pomników, kapliczek i krzyży oraz zabytkowych urządzeń.

Jak wynika z gminnego programu opieki nad zabytkami główną zasadą konserwatorską podczas planowania remontu obiektu zabytkowego jest jego wykonanie przy użyciu materiałów historycznie uzasadnionych, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencją, tj. obowiązuje zasada kontynuacji tradycyjnych materiałów i technologii (w zależności od konkretnego budynku – tj. kamień, cegła, drewno, szkło, dachówka ceramiczna w kolorze ceglasczerwonym, blacha miedziana, cynkowa lub tytanowo-cynkowa, tynki, zaprawy i farby, które pozwolą na „oddychanie” muru), charakterystycznych dla okresu powstania obiektu. Takie rozpoznanie winno wynikać np. z badań archiwalnych (źródeł ikonograficznych, fotograficznych, pisanych itp.) lub badań konserwatorskich substancji zabytkowej obiektu (dotyczy to głównie prac na elewacji,



kłatkach schodowych, piwnicach, werandach/balkonach, schodach, balustradach, bramach przejazdowych oraz wobec wszelkiej stolarki otworowej – okna i drzwi). Wszelkie niekontrolowane przebudowy mogą skutkować nieodwracalną utratą walorów zabytkowych poszczególnych budynków.

4.3. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Teren gminy został szczegółowo rozpoznany archeologicznie. Wykaz stanowisk archeologicznych przedstawiony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, ponadto ww. stanowiska zostały przedstawione na załącznikach graficznych do studium.

Dla ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dokument niniejszego studium ustala zakaz zalesień. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy zweryfikować granice stanowisk archeologicznych. Dopuszcza się zabudowę, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych dot. ochrony zabytków.

4.4. POZOSTAŁE ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ponadto w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, wskazuje się na poniższe zasady, które uwzględniać należy w ogólnie pojętym zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności przy konstruowaniu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- chronić i utrzymać w dotychczasowej formie i gabarytach liczne figurki, kapliczki, krzyże przydrożne i inne obiekty małej architektury sakralnej – obiekty o cechach zabytkowych,
- zachować dbałość o utrzymanie form regionalnych, w tym charakterystycznych podziałów, tradycyjnych układów przestrzennych zagród i cech stylowych budownictwa.



5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

W zakresie gospodarki wodnej ustala się rozbudowę i modernizację istniejącej sieci wodociągowej na terenie gminy oraz budowę nowych wodociągów.

5.2. SYSTEM KANALIZACJI SANITARNEJ

Na terenie gminy występuje aglomeracja ściekowa obejmująca swoim zasięgiem: część miasta Młynary, część miejscowości Gardyny – Leśniczówka oraz część miejscowości Młynarska Wola. Pomimo to, z sieci kanalizacji sanitarnej korzysta 91,5% mieszkańców miasta (dane z 2019 r.). Aglomeracja powstała na mocy uchwały nr XXV/176/2020 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 28 października 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Młynary.

W ramach sieci kanalizacyjnej głównymi kierunkami rozwoju są:

- sukcesywna modernizacja systemu kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej,
- zaopatrzenie gospodarstw nieobjętych siecią kanalizacyjną w oczyszczalnie przydomowe i zbiorniki bezodpływowe spełniające wymogi ochrony środowiska,
- bieżąca kontrola sprawności systemu odprowadzania ścieków oraz stanu technicznego szamb,
- wyeliminowanie zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
- wymóg okresowej kontroli szczelności zbiorników przeznaczonych do gromadzenia ścieków,
- egzekwowanie umów o wywóz ścieków do punktów zlewnych.

Na obszarach o słabej izolacji wód wglębnych od terenu wyklucza się stosowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu.

5.3. SYSTEM KANALIZACJI DESZCZOWEJ

W ramach sieci kanalizacji deszczowej głównymi kierunkami rozwoju są:



- modernizacja systemu kanalizacji deszczowej i jej rozbudowa w zależności od potrzeb,
- bieżąca kontrola sprawności systemu odprowadzania wód opadowych,
- wyeliminowanie zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
- zabezpieczenie skarpy rzeki Baudy i rzeki Gardyny przed sływem wód opadowych i obsuwaniem się mas ziemnych.

5.4. ENERGETYKA

W ramach sieci elektroenergetycznych głównymi kierunkami rozwoju są:

- rozbudowa i modernizacja sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
- wymiana starych i budowa nowych stacji transformatorowych,
- sukcesywna wymiana napowietrznych linii niskiego napięcia na linie kablowe na terenach zwartej zabudowy miasta i wsi,
- rozbudowa indywidualnych urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- możliwość budowy elektrowni fotowoltaicznych na terenach wyznaczonych na rysunku studium jako granice obszarów z możliwością rozwoju odnawialnych źródeł energii opartych na energii słonecznej wraz ze strefami ochronnymi oraz na terenach oznaczonych jako tereny występowania kopalin jako rekultywacja obszarów poeksploatacyjnych,
- możliwość realizacji paneli fotowoltaicznych na dachach budynków,
- rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej w celu ewentualnego przyłączenia zespołu elektrowni fotowoltaicznych do systemu elektroenergetycznego.

5.5. CIEPŁOWNICTWO

Na terenie miasta i gminy nie występuje centralny system ciepłowniczy, ani także przedsiębiorstwa ciepłownicze. Zaopatrzenie w ciepło opiera się na ogrzewaniu indywidualnym, głównie poprzez kotły na paliwo stałe. Zabudowa wielorodzinna w mieście zaopatrywana jest z lokalnych kotłowni osiedlowych.

Zaopatrzenie w ciepło w obszarach zabudowanych powinno odbywać się z eliminowaniem w ogrzewaniu paliw węglowych i węglowodnych (a więc



z wykorzystaniem gazu płynnego, oleju opałowego czy energii elektrycznej). W przyszłości, o ile nastąpi realizacja gazyfikacji w obszarze gminy, gaz przewodowy powinien stać się jednym z głównych źródeł zaopatrzenia w ciepło.

W ramach perspektywicznego zaopatrzenia w ciepło do wytwarzania energii w celach grzewczych i technologicznych należy wykorzystywać również odnawialne źródła energii.

5.6. SIEĆ GAZOWA

Brak jest informacji o planowanej budowie sieci gazowej na terenie miasta i gminy Młynary. Postuluje się realizację ww. sieci, która mogłaby służyć celom grzewczym.

5.7. UKŁAD DROGOWY

Podstawowym celem polityki rozwoju systemu komunikacji, opartym na strategii zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczeniem konfliktów przestrzennych oraz uciążliwości dla środowiska. Dlatego ważnym staje się:

- zwiększenie płynności ruchu drogowego przy rosnącej liczbie pojazdów,
- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- zapewnienie lepszych połączeń z drogami krajowymi, powiatowymi oraz pomiędzy poszczególnymi miejscowościami,
- zapewnienie ciągłości powiązań komunikacyjnych z gminami sąsiednimi.

Szkielet układu drogowego na terenie gminy Młynary stanowią: droga publiczna krajowa nr 22 (będąca drogą ekspresową S22) oraz drogi publiczne wojewódzkie nr: 505 i 509. Drogi te stanowią nadrzędny układ komunikacyjny, łączący obszar gminy z systemem drogowym kraju i województwa oraz z ośrodkiem powiatowym – m. Elbląg. Układ podstawowy tworzą drogi powiatowe, natomiast układ uzupełniający – drogi gminne i wewnętrzne, pełniące funkcje dojazdowe do jednostek osadniczych i nieruchomości.

Koncepcja przebudowy układu nadrzędnego obejmuje budowę obwodnicy miasta Młynary w ciągu drogi wojewódzkiej nr 509. Ponadto w ramach działań kierunkowych dotyczących układu drogowego, studium przewiduje:



- utwardzenie dróg publicznych, które do chwili obecnej pozostają drogami gruntowymi,
- przebudowy i remonty dróg wymagających poprawy stanu technicznego,
- dostosowanie dróg publicznych do wymaganych przepisami parametrów technicznych,
- rozbudowa drogi publicznej gminnej 107021N (rozbudowa na działce nr 77, obręb Młynarska Wola),
- rozbudowa drogi publicznej w miejscowości Zastawno (rozbudowa na działce nr 55/1, obręb Zastawno).

5.8. KOMUNIKACJA KOLEJOWA

Przez teren miasta i gminy biegnie linia kolejowa nr 204. Linia ma znaczenie państwowe oraz zaliczana jest do sieci transeuropejskiej sieci transportowej. Zakłada się możliwość modernizacji linii kolejowej, w tym budowę kolejowych obiektów radiokomunikacyjnych na terenie miasta i gminy.

Zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym budowle i budynki mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

5.9. SZLAKI TURYSTYCZNE

Na terenie gminy postuluje się rozwój szlaków turystyki krajoznawczej, zarówno pieszej, rowerowej i innej. Należy sukcesywnie rozwijać i modernizować ww. szlaki i infrastrukturę z nimi związaną, gdyż ma to wpływ na jakość życia mieszkańców i rozwój turystyki.

Przez teren miasta i gminy będą trasy rowerowe, jednakże na żadnej z nich nie utworzono ścieżki rowerowej. Ponadto plany rozwoju na poziomie ponadlokalnym nie przewidują realizacji ww. inwestycji na terenie gminy Młynary.

Z uwagi na powyższe postuluje się realizację ścieżek rowerowych o zasięgu lokalnym.



6. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

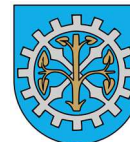
Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą do zadań własnych gminy i finansowane są z jej budżetu (z możliwością współfinansowania z innych źródeł). Ustalone zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych obejmują:

- budowa, modernizacja i utwardzenie bitumiczne dróg gminnych,
- budowa i modernizacja gminnych sieci wodociągowych,
- budowa i modernizacja gminnych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- budowa ścieżek rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- rozbudowa cmentarza komunalnego w mieście Młynary,
- budowa Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK),
- montaż odnawialnych źródeł energii na terenie miasta i gminy,
- termomodernizacja budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych.

Zadania w wyżej wskazanym zakresie należy ujmować jako swoiste zainwestowanie kapitałowe środków budżetowych gminy w celu tworzenia warunków rozwoju gminy, określonych w przyjętych zasadach strukturalnych i kierunkach polityki przestrzennej w jej obszarze.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Do zadań ponadlokalnych, wynikających z opracowywanych programów wojewódzkich oraz innych opracowań w tym także Strategii Rozwoju Elbląskiego Obszaru Funkcjonalnego, należy: budowa obwodnicy miasta Młynary w ciągu drogi publicznej wojewódzkiej nr 509, budowa i przebudowa ponadlokalnych dróg publicznych w parametrach wynikających z przepisów odrębnych.



8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

W granicach miasta i gminy Młynary obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych dotyczy następujących inwestycji:

- pod rozbudowę cmentarza komunalnego w mieście Młynary,
- pod budowę cmentarza komunalnego w Błudowie,
- dla obszarów, na których będzie prowadzona eksploatacja złóż kopalin,
- obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Młynary nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ZAMIERZA SIĘ SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Miasto i gmina Młynary zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:

- pod rozwój inwestycyjny terenów w sąsiedztwie węzła Błudowo,
- dla obszarów energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii.

Miasto i gmina Młynary charakteryzuje się 100% pokryciem miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego w związku z realizacją polityki przestrzennej należy dokonywać zmiany miejscowych planów wszędzie tam, gdzie planuje się nową funkcję terenu niezgodną z obowiązującymi planami.

Granice terenów objętych sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w w/w obszarach należy wyznaczyć stosownie do potrzeb, na podstawie analizy, o której mowa w przepisach art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

10.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Rolnictwo jak i pozostałe funkcje gospodarcze, obecnie ulega transformacji wynikającej z funkcjonowania gospodarki rynkowej w strukturach europejskich. O kierunku rozwoju rolnictwa w gospodarce rynkowej przesądzają warunki rolnicze i ekonomiczne, które mają bezpośredni wpływ na opłacalność produkcji.

Ważnym czynnikiem stymulującym rozwój gospodarczy w obszarach wiejskich jest stwarzanie przez samorząd warunków sprzyjających inwestycjom związanych z otoczeniem gospodarki rolnej, w tym działalności nierolniczej.

Podstawowymi kierunkami w ramach rozwoju i zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- w ramach kierunków zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zezwala się na realizację: zieleni urządzonej, zalesień, nie wyznaczonym w niniejszym studium ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych,
- objęcie ochroną przed zmianą na cele nierolnicze terenów szczególnie cennych dla rozwoju rolnictwa,
- wspieranie prawidłowego użytkowania gleb i ich ochrona przed wprowadzaniem niewłaściwych zabiegów technicznych,
- propagowanie rolnictwa ekologicznego,
- ograniczanie lokalizacji obiektów inwentarskich w systemie bezściółkowym ze względu na ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
- wzbogacanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zadrzewieniami śródpolnymi, wiatrochronnymi oraz realizacją zieleni wzdłuż drogowych ciągów komunikacyjnych (z wyjątkiem linii kolejowej) oraz cieków wodnych i wód powierzchniowych, które zapobiegą erozji oraz zanieczyszczeniu wód oraz gleb,
- zwiększenie nacisku na ochronę gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I – III); wprowadzenie nowej zabudowy na glebach najwyższych klas tylko na obszarach wskazanych pod rozwój zabudowy w zwartej zabudowie wsi.



10.2. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Lasy terenu gminy wchodzą w skład obszaru lasów wielofunkcyjnych, tj. spełniających funkcje: ochrony przyrody, rekreacji i turystyki, produkcji drewna.

W ramach zagospodarowania leśnej przestrzeni produkcyjnej należy:

- utrzymać i bezwzględnie chronić istniejące zadrzewienia i zalesienia, które powiększają udział terenów biologicznie czynnych i stanowią ogniwo systemu ekologicznego gminy,
- zalesiać kompleksy gleb niższych klas bonitacyjnych (wskazane klasy V - VI_z), stanowiące naturalne przedłużenie istniejących korytarzy i ciągów ekologicznych, stanowiące (z zachowaniem naturalnych polan i śródleśnych łąk) uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych,
- wprowadzenie zalesień na terenach o niekorzystnych warunkach do rozwoju innych funkcji, w tym stworzenie leśnej zieleni izolacyjnej na styku terenów o różnych, kolidujących ze sobą sposobach zagospodarowania,
- utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru przyrodniczego lasów, w tym ich funkcji glebo-, wodochronnej,
- ustalanie na etapie opracowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu lasu dla zapewnienia bezpiecznej odległości budynków od granicy lasu.

11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Młynary występują obszary szczególnie zagrożone powodzią. Są one zlokalizowane wzdłuż rzeki Baudy i rzeki Gardyny. Obszary zagrożone na terenie miasta i gminy Młynary sklasyfikowano w dwóch grupach:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (tj. prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (tj. prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10 lat).

W stosunku do terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, podstawowe działania związane z ochroną przeciwpowodziową obejmują przede wszystkim zapewnienie pełnej sprawności technicznej istniejących urządzeń



przeciwpowodziowych poprzez prowadzenie remontów, konserwacji oraz bieżących napraw wynikających z dokonywanych okresowo przeglądów. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne

Na terenie miejscowości Nowe Sadłuki na terenach szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowany jest istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynki gospodarcze. Zabudowa ta wymaga szczególnej ochrony i monitoringu stanu wód.

Na terenie gminy Młynary występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych są tereny położone głównie wzdłuż krawędzi doliny rzeki Baudy ze spadkami terenu powyżej 20%.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach gminy Młynary w/w obszary mogą być wyznaczone w złożach, o ile wymagać tego będą przepisy prawa geologicznego i górniczego z tytułu warunków eksploatacji w/w złóż.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, w tym obowiązujące na nich ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE

Rewitalizacją powinny zostać objęte zabudowania gospodarcze i służące prowadzeniu działalności rolniczych, oraz zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na terenach popegeerowskich. Przekształceń i rehabilitacji wymagają obiekty zabudowy mieszkaniowej o dysharmonijnych formach architektury takich jak: gabaryty, bryły, kształty dachów, czy kolorystyka.

Rekultywację powinno się wykonać po wyeksploatowaniu kopalni w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzania rekultywacji.



15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Zgodnie z decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, na terenie miasta i gminy Młynary tereny zamknięte kolejowe zajmują powierzchnię ok. 53,4 ha. Niżej wymienione tereny zamknięte pozostają w zarządzie Polskich Kolei Państwowych.

Tabela 2: Wykaz terenów zamkniętych, przez które przebiega linia kolejowa

| Lp. | Obręb | Nr działki | Pow. (ha) |
|-----|---------------------|---------------|--------------|
| 1. | Janiki Pasłęckie | 79 | 6,8200 |
| 2. | Krasinek | 1 | 4,8700 |
| 3. | Kraskowo | 14 | 10,4300 |
| 4. | Kraskowo | 113 | 3,8600 |
| 5. | Kraskowo | 114 | 0,1100 |
| 6. | Kurowo Braniewskie | 1/1 | 8,8293 |
| 7. | Kurowo Braniewskie | 1/2 | 2,7719 |
| 8. | Kurowo Braniewskie | 121 | 1,4599 |
| 9. | Kurowo Braniewskie | 169/8 | 2,5243 |
| 10. | Młynarska Wola | 26 | 3,8500 |
| 11. | Młynarska Wola | 262/3 | 3,7099 |
| 12. | Młynary Miasto (02) | 31/4 | 3,0148 |
| 13. | Młynary Miasto (05) | 134/3 | 1,1409 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe

Nie przewiduje się zmiany istniejącej dotychczasowej funkcji powyższych nieruchomości stanowiących tereny zamknięte.

16. OBSZARY FUNKcjONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Do obszarów funkcjonalnych na terenie gminy zaliczyć można:

- obszar miasta Młynary, gdzie skoncentrowane są funkcje: mieszkaniowa, usługowa oraz produkcyjna,
- obszary zwartej zabudowy wiejskich jednostek osadniczych,
- okolice węzła Błudowo, gdzie wyznacza się teren pod rozwój funkcji produkcyjnej, usługowej oraz produkcyjno - usługowej. Inwestycja ma stanowić impuls do powstania obiektów usługowych dedykowanych podróżującym jak



również powstawania baz logistycznych czy punktów magazynowych lub produkcyjnych (ze względu na lokalizację w sąsiedztwie drogi ekspresowej).