



BIURO PROJEKTÓW EKOLOGICZNYCH "EKO-MM"
80-287 GDAŃSK UL. BURGASKA 9A/6
NIP 957 035 00 03 REGON 220651916

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary"



zmiana dotyczy działek o numerze ewidencyjnym
58, 191/26 i części działki nr 124

mgr Miłosz Marciniak

Gdańsk lipiec 2017

SPIS TREŚCI:

1. CEL I ZAKRES PROGNOZY	3
2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PODSTAWOWYCH USTALEŃ PROJEKTU PLANU 5	
2.2 INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI	5
2.3 ODDZIAŁYWANIE SKUMULOWANE WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI ZAPISÓW PROJEKTU PLANU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI	10
2.4 INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY	14
2.5 <i>PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA</i>	15
Charakter projektowanych zmian wskazanych w projekcie zmiany MPZP, dla terenów związanych z użytkowaniem mieszkaniowym i usługowym oraz komunikacyjnym dotyczy min. udziału powierzchni przeznaczonych pod zabudowę, sposobu zagospodarowania terenu, jak również uwarunkowań wynikających z kształtowania ustaleń odpowiadających bezpośrednio za skutki środowiskowe w ramach realizacji ustaleń planu.	15
2.6 INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO	15
3. DIAGNOZA – STRUKTURA I ANTROPIZACJA ŚRODOWISKA.....	16
4. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA ZMIANY PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE ORAZ UWARUNKOWANIA JEGO MINIMALIZACJI	18
5. PODSUMOWANIE	34
5.1. Uwarunkowania realizacji Zapisów Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego	34
5.2. SYNTEZA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	35
6. STRESZCZENIE	37
7. LITERATURA.....	39
8. RYSYNEK PROGNOZY	39

1. CEL I ZAKRES PROGNOZY

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko zmiany projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary* – dla działek ewidencyjnych o numerze ewidencyjnym 58, 191/26 i części działki nr 124.

Działka nr 58 teren położony przy ul. Konarskiego, dotyczącym przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem:

B.27.2.U - teren zabudowy usługowej.

Działka nr 191/26 teren położony przy ul. Dworcowej, dotyczącym przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem:

B.15.3. U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka nr 124 teren położony przy ul. Dworcowej, dotyczącym przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem:

B.2.15.U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany przez biuro projektowe **Alfa-Pro Pracownia Projektowa arch. Urszula Siwińska**.

Powierzchnia planu około:

działki 58 o powierzchni około 0,31 ha,

działki 191/26 o powierzchni około 0,21 ha,

działki 124 o powierzchni około 0,25 ha.

Zakres prognozy projektu MPZP został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie pismo nr. WSTE.411.9.2018.GK oraz Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Elblągu.

W stosunku do projektu MPZP, jak i prognozy mają zastosowanie przepisy *Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska i o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami):

Art. 46.

Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty:

*1) koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, **planów zagospodarowania przestrzennego** oraz strategii rozwoju regionalnego.*

(...)

Art. 51.

*1. Organ opracowujący projekt dokumentu, o których mowa w art. 46 lub 47, sporządza **prognozę oddziaływania na środowisko**.*

Podstawowym celem prognozy jest określenie i ocena skutków dla środowiska przyrodniczego, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenie terenu oraz przedstawienie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne

wpływy na środowisko. Zgodnie z art. 51 ust. 2 prognoza oddziaływania na środowisko:

1) zawiera:

- a) *informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,*
- b) *informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,*
- c) *propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,*
- d) *informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,*
- e) *streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;*

2) określa, analizuje i ocenia:

- a) *istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,*
- b) *stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,*
- c) *istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,*
- d) *cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,*
- e) *przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na:*
 - różnorodność biologiczną,*
 - ludzi,*
 - zwierzęta,*
 - rośliny,*
 - wodę,*
 - powietrze,*
 - powierzchnię ziemi,*
 - krajobraz,*
 - klimat,*
 - zasoby naturalne,*
 - zabytki,*
 - dobra materialne*
- z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;*

3) przedstawia:

- a) *rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,*
- b) *biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru –*

rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zgodnie z art. 54 ust. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku ... organ opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. Zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów określają przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PODSTAWOWYCH USTALEŃ PROJEKTU PLANU

2.2 INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

Zakres *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary* – dla 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 dotyczy zagospodarowania na potrzeby:

- 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.

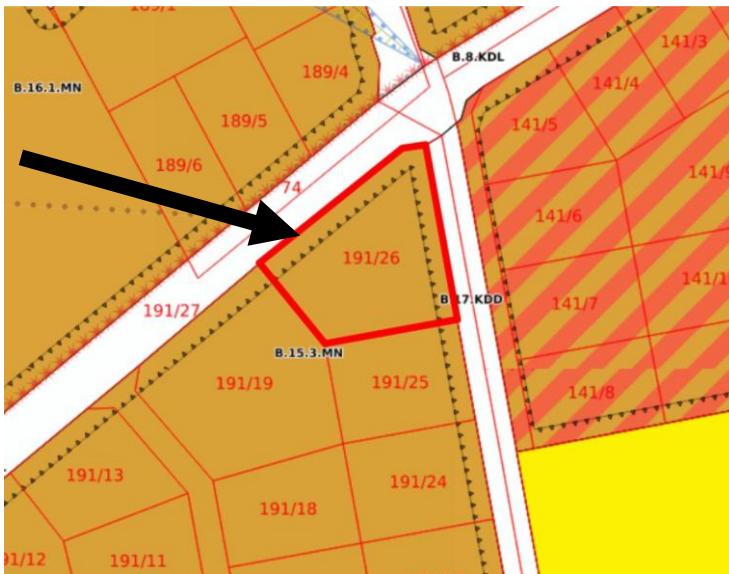
Projektowana zmiana ma na celu umożliwienie wprowadzenia na przedmiotowy teren funkcji usługowych: oświata, gastronomia, handel (za wyjątkiem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), usługi użyteczności publicznej, turystyki, wyklucza się: stacje paliw, usługi transportu, w tym warsztaty samochodowe.

W teren projektu zmiany MPZP jest objęty obowiązującym opracowaniem planistycznym uchwalonym Uchwałą nr VIII/39/2011 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 28 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary - wydzielenia elementarne:

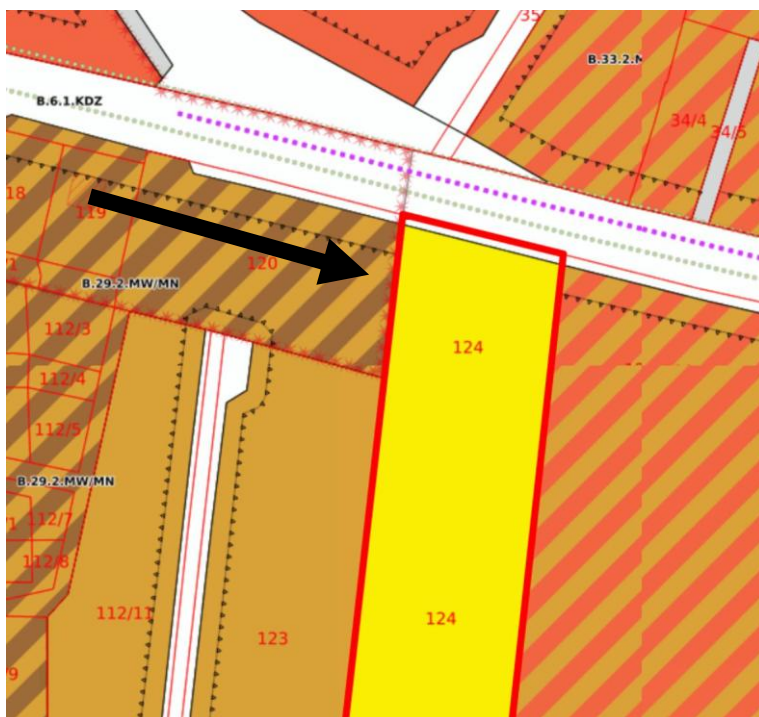
- działka nr 58 – wydzielenie B.27.2.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- działka nr 191/26 – wydzielenie B.15.3.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- części działki nr 124 – wydzielenie B.2.15.R - teren rolniczy.



Rys. 1 Położenie terenu projektu zmiany MPZP na tle Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary (czerwona obwiednia) działka nr 58



Rys. 2 Położenie terenu projektu zmiany MPZP na tle Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary (czerwona obwiednia) działka nr 191/26



Rys. 3 Położenie terenu projektu zmiany MPZP na tle Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary (czerwona obwiednia) działka nr 124

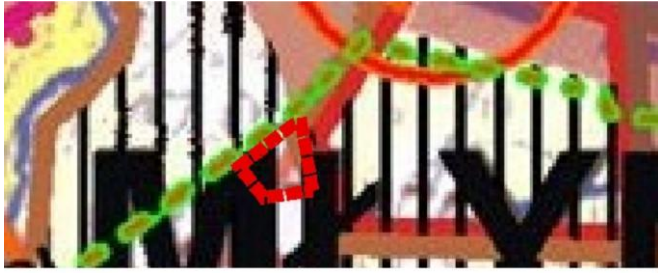
Istotnym elementem opracowanego projektu zmiany MPZP jest przystosowanie funkcjonalne dysponowanego obszaru do funkcji występujących w otoczeniu, to jest możliwości realizacji przystosowanej do aktualnych potrzeb w tym już przypisanych funkcji terenu oraz nowych (opartych na warunkach lokalizacyjnych).

Dla działki: nr 124 (z terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną), nr 58 (z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy usługowej – pensjonat), nr 191/26 (z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – usługi publiczne). Tereny położone w obszarach rozwojowych, przeznaczonych na funkcje mieszkalne i usługowe, poza strefami ochrony konserwatorskiej. Rozwój funkcji usług na działce nr 58, współgra ze zlokalizowaną działalnością na działkach sąsiednich – zmiana planu jest zasadna.

Z kolei zmiana planu dla działki 191/26 jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – usługi publiczne (komisariat policji) również wpisuje się w wachlarz dopuszczonych funkcji na terenie. Usytuowanie działki przy skrzyżowaniu ułatwia komunikacyjnie dostępność do usługi oraz jej działalność. Działka jest własności komunalnej. Uzasadniona jest zmiana planu dla tej działki.

Działka nr 124 położona jest w otoczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i usługową, realizacja zmiany planu z terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna jest zasadna – uzupełni planowaną zabudowę południowej pierzei ul. Dworcowej

Zgodnie z prowadzoną polityką przestrzenną dla całego miasta Młynary obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Młynary” uchwalone uchwałą Nr XI/62/2015 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 29 września 2015 r.



Rys. 4 Działka nr 191/26 na tle Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Młynary (fragment)










Rys. 5 Działka nr 124 na tle Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Młynary (fragment)



Rys. 6 Działka nr 58 na tle Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Młynary (fragment)

OZNACZENIA:

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

-  TERENY ZWARTEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z MIASTEM LOKACYJNYM I UZUPEŁNIAJĄCO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I UZUPEŁNIAJĄCO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z OBSŁUGĄ TURYSTYKI Z DUŻYM UDZIAŁEM POWIERZCHNI ZIELONYCH
-  TERENY SPORTU I REKREACJI
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

Rys.7 Położenie obszaru MPZP na tle Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Młynary (fragment)

Proponowane zmiany są zgodne z założeniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary” w zakresie kształtowania terenów usługowych i uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia tekstowe projektu planu posiadają układ formalny i zawarte są w postaci usystematyzowanego opisu terenów elementarnych wg. *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary* – dla działek ewidencyjnych o numerach 58, 191/26 i części działki nr 124. W prognozie zawarto ustalenia zgodne z art. 15 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu w rozdziale I Przepisy ogólne zawiera w § 3 istotne definicje z punktu widzenia oceny oraz interpretacji zapisów:

Ilekoć 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) **teren** – 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) **teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej**- teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania na poszczególniej 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, księgowe, usługi kultury, rzemiosło artystyczne i usługowe i inne mikro przedsiębiorstwa świadczące usługi.

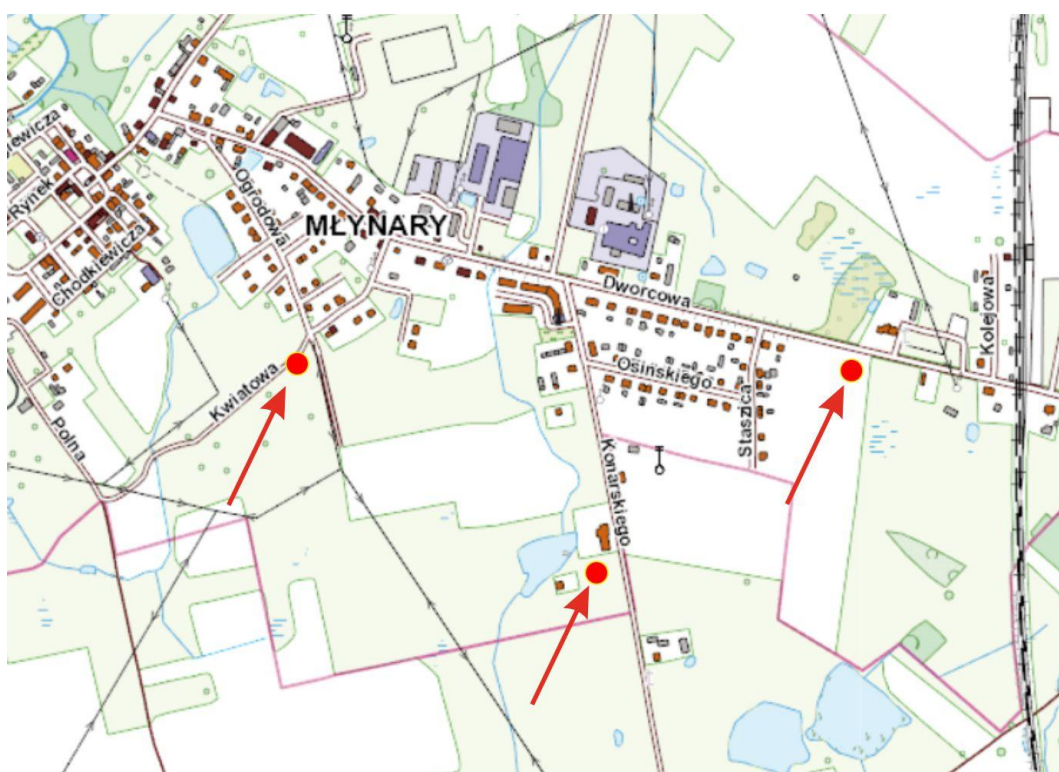
10) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe (w tym tymczasowe obiekty handlowo – usługowe) zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym. Obiekty tymczasowe lokalizowane na czas budowy inwestycji zgodnej z przeznaczeniem i/lub zagospodarowaniem terenu oraz lokalizowane w okresie badań archeologicznych nie są zagospodarowaniem tymczasowym..

2.3 ODDZIAŁYWANIE SKUMULOWANE WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI ZAPISÓW PROJEKTU PLANU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

Prognozowanie zmian zachodzących w środowisku polega na określeniu prawdopodobnych tendencji i rezultatów przyszłego jego rozwoju uwarunkowanego czynnikami naturalnymi i antropogenicznymi. Powiązanie występującego i planowanego zagospodarowania przestrzennego w wartościach skumulowanych należy ocenić z uwzględnieniem występujących uwarunkowań planistycznych:

- strefa istniejącego zainwestowania mieszanego funkcjonalnie:

- dla terenów położonych w obszarze zmiany planu działki nr 191/26 w przewadze zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - dla terenów położonych w obszarze zmiany planu działki nr 124 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny rolne uprawne, proponowana funkcja uzupełnia linię zabudowy wzdłuż ul. Dworcowej,
 - dla terenów położonych w obszarze zmiany planu działki nr 58 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny rolne uprawne, proponowana funkcja uzupełnia linię zabudowy wzdłuż ul. Konarskiego,
- ujednoczenie wykorzystania do stanu rzeczywistego (zmiana w zakresie dotychczas obowiązującego MPZP);



Rys. 8 Aktualny układ zabudowy mieszkaniowej (oz. kolor jasno brązowy) i usługowej (oz. kolor czarny) oraz gospodarczej (kolor szary) wraz z lokalizacją projektu zmiany MPZP (<http://mapy.geoportal.gov.pl/>)

Głównym celem opracowania projektu planu stworzenie funkcjonalnych i formalnych możliwości dla zabezpieczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową o wyższych parametrach oraz usługi w tym publiczne. Dotychczasowe zapisy obowiązującego planu, poprzez wyznaczone warunki zabudowy uniemożliwiają praktyczne wykorzystanie powierzchni terenu pod wnioskowane zakresy dal mieszkaniówki oraz usługi. Z punktu widzenia zagospodarowania, korzystne jest koncentrowanie usług w wskazanych strefach o ustalonych układach komunikacyjnych w otoczeniu już istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Teren zmiany planu nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Powyższe założenia planistyczne w odniesieniu do zagospodarowanych przestrzeni miejskich o czytelnym przeznaczenia terenów i funkcjach nie wprowadzają istotnych nowych elementów, które powodowałyby wzrost

obciążenia środowiska lub koncentrację negatywnych zjawisk poprzez nakładanie oddziaływań wynikające z wspólnego sąsiedztwa.

Dopuszczone w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego pozostają zgodne z faktycznym użytkowaniem terenu, a dotyczą wyłącznie możliwości pełnego wykorzystania terenu adekwatnie do aktualnych potrzeb i wcześniej ustalonych funkcji.

Dodatkowym aspektem projektowanej zmiany jest wprowadzenie zapisów uszczegółwiających definicje dla **usług uciążliwych** oraz dopuszczeń działalności w zakresach nieuciążliwych dla otoczenia.

Zgodnie z warunkami wykorzystania terenu zakładana obsługa drogowa i infrastrukturalna nie będzie powodować dodatkowego oddziaływania poza obserwowane aktualnie. Wynika to z wielkości obsługiwanego terenu oraz wpisaniu nowych funkcji w istniejący charakter terenu. Również zmiana w zakresie funkcjonalnym pozwala na efektywniejsze wykorzystanie tych terenów w stosunku do wcześniejszego założenia dopuszczającego wyłącznie część funkcji mieszkaniowych z pominięciem usług, a w wypadku działki nr 124 funkcji rolnych tworzących nieciągłości w zabudowie na terenie związanym z istniejącą infrastrukturą. Dlatego też ważnym elementem tej zmiany jest nawiązanie projektowanego przeznaczenia do terenów sąsiadujących z zastrzeżeniem nawiązania do ich dotychczasowych funkcji.

W przypadku realizacji zmiany możliwe jest nieznaczne zwiększenie ruchu rejonie zabudowy usługowej. Choć analizując stan faktyczny terenu, zmiany mają znaczenie lokalne i ograniczone w czasie (czas pracy obiektów usługowych).

Ze względu na to, nie zakłada się powstania oddziaływań mogących w sposób istotny zaznaczyć się na tym terenie oraz jego otoczeniu, będących skutkiem realizacji zapisów projektowanej zmiany planu.



Fot. 1 Widok na działkę nr 124 od strony ul. Dworcowej – strzałkami orientacyjne położenie obszaru zmiany planu



Fot. 2 Widok na działkę nr 191/26 ul. Kwiatowa i Ogrodowa



Fot. 3 Widok na działkę nr 191/26 ul. Kwiatowa



Fot.4 Widok na działkę nr 58 od strony ul. Konarskiego

2.4 INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

W związku z potencjalnym charakterem przekształceń środowiska, o typowej skali (dla zabudowy mieszkaniowej z usługami) uzależnionej wielkością dopuszczalnej powierzchni zabudowy oraz formy zagospodarowania terenu, jak i aktualnym stanem jego użytkowania (tereny niezabudowane w otoczeniu zabudowy) w niniejszej prognozie zaproponowano przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko w formie usystematyzowanej, w postaci OCENY OPISOWEJ.

Zakres oceny dostosowany jest do charakteru proponowanych zmian projektu MPZP – w tym przypadku wprowadzenie lub utrzymanie układu terenów mieszkaniowych i usługowych (o poszerzonych parametrach w stosunku do obowiązującego planu) oraz usług publicznych z regulacją zapisów odpowiedzialnych za potencjalne skutki oddziaływania w efekcie realizacji planu.

Układ Oceny pozwala zidentyfikować i ocenić najistotniejsze zagadnienia z punktu widzenia ochrony środowiska w kontekście planowanego zagospodarowania przestrzennego.

Zastosowany układ oceny jest stały dla wszystkich terenów elementarnych i zawiera następujące zagadnienia:

1. Charakterystyka przepisów projektu MPZP
2. Uwarunkowania przyrodnicze realizacji projektu MPZP
3. Ocena oddziaływania na środowisko i krajobraz
4. Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w aspekcie wpływu na środowisko przyrodnicze otoczenia obszarów objętych projektem MPZP
5. Zgodność z przepisami prawa ochrony przyrody i środowiska
6. Zakres działań minimalizujących potencjalne uciążliwości
7. Podsumowanie i wnioski

Najistotniejszymi punktami Oceny są punkty 3-7 w obrębie, których określony zostaje prawdopodobny, prognozowany zakres przekształceń środowiska spowodowany realizacją ustaleń projektu MPZP oraz związany z tym zakres działań minimalizujących potencjalne uciążliwości.

2.5 PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA

Charakter projektowanych zmian wskazanych w projekcie zmiany MPZP, dla terenów związanych z użytkowaniem mieszkaniowym i usługowym oraz komunikacyjnym dotyczy min. udziału powierzchni przeznaczonych pod zabudowę, sposobu zagospodarowania terenu, jak również uwarunkowań wynikających z kształtowania ustaleń odpowiadających bezpośrednio za skutki środowiskowe w ramach realizacji ustaleń planu.

Dlatego też analiza skutków realizacji postanowień wynikających z zapisów planu przeprowadzona została na etapie niniejszej prognozy, poprzez ocenę zgodności projektu z wymogami obowiązującego Studium i aktualnego MPZP i wynikających z tych zapisów warunków do przedmiotowego projektu MPZP w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

2.6 INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko przeprowadza się w przypadku przedsięwzięć przeprowadzanych w granicach Polski, które mogłyby oddziaływać na środowisko na terytorium państw sąsiednich, stron Konwencji Espoo. W razie stwierdzenia możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia w trakcie przeprowadzania procedury oceny oddziaływania na środowisko konieczne jest wszczęcie procedur międzypaństwowych związanych z tego typu oddziaływaniem.

Zgodnie z art. 113 *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* przesądzenia dokonuje organ administracji opracowujący projekt tego dokumentu i niezwłocznie informuje Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o możliwości transgranicznego oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego dokumentu.

Art. 113.

- 1. W przypadku stwierdzenia możliwości znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko na skutek realizacji dokumentu, o którym mowa w art. 46 lub 47, organ administracji opracowujący projekt tego dokumentu niezwłocznie informuje Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o możliwości transgranicznego oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego dokumentu i przekazuje mu projekt dokumentu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.*
- 2. Projekt dokumentu oraz prognozę oddziaływania na środowisko, w części która umożliwi państwu, na którego terytorium realizacja projektu może oddziaływać, ocenę możliwego znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, sporządza się w języku tego państwa.*

3. *Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska po uzyskaniu informacji o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko projektu dokumentu, o którym mowa w art. 46 lub 47, niezwłocznie powiadamia o tym państwo, na którego terytorium realizacja projektu dokumentu może oddziaływać, załączając do powiadomienia projekt tego dokumentu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.*
4. *Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska w powiadomieniu o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko proponuje termin na odpowiedź, czy państwo, o którym mowa w ust. 3, jest zainteresowane uczestnictwem w postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.*

W zakresie projektu zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Młynary” we wskazanych w projekcie funkcjach i zasadach zagospodarowania nie występuje możliwość transgranicznego oddziaływania na środowisko, wszystkie oddziaływania mają charakter lokalny.

3. DIAGNOZA – STRUKTURA I ANTROPIZACJA ŚRODOWISKA

Obszar projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary” położony jest w południowej części miasta.

Rejon objęty pracami planistycznymi położony jest w obrębie rozległej strefy krawędziowej wysoczyzny Elbląskiej, w sąsiedztwie równinnych terenów Równiny Warmińskiej. Podstawową cechą wyróżniającą obszar planu jest bardzo małe zróżnicowanie rzeźby terenu o silnym przekształceniu antropogenicznym.

Do podstawowych, "pierwotnych" form ukształtowania terenu należą tu rozległa falisto ukształtowana powierzchnia morenowa, na którą składają się wyniesienia i obniżenia w tym z dwoma lokalnymi ciekami odprowadzającym wody do rzeki Baudy i zbiornika poza obszarem opracowania. Względne różnice wysokości pomiędzy najwyższym położonym fragmentem obszaru planu a sąsiednim obniżeniem sięga od 1,25m do 2,5m, zaś spadki osiągają 0,5%-0,75%. Teren ten charakteryzuje się minimalnym zróżnicowanym niskim zagrożeniem potencjalną erozją oraz ograniczonym spływem powierzchniowym.



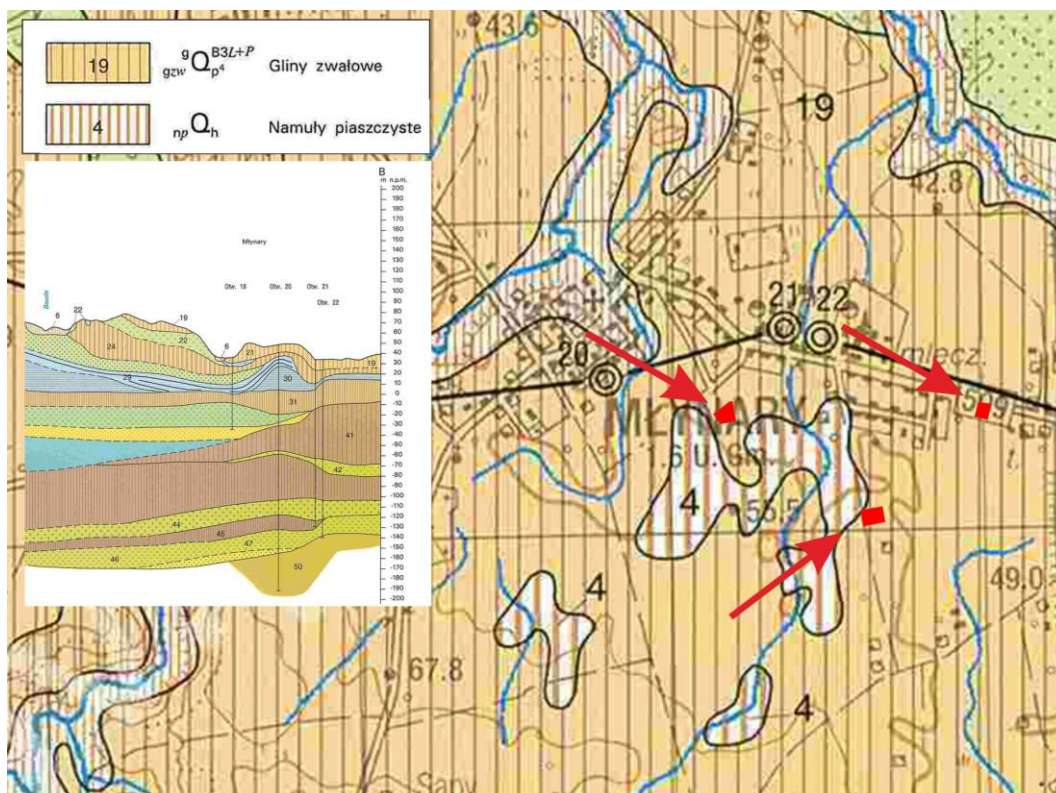
Rys. 9 Położenie terenu MPZP na tle mapy topograficznej – ukształtowanie terenu

Pod względem geologicznym podłoże zbudowane jest głównie z piasków i glin zwałowych o nieregularnym układzie. Układ wód podziemnych tworzy tu złożony system nawiązujący do budowy geologicznej głębszych warstw. Stosunki wodne panujące na terenie opracowania nawiązują do ukształtowania terenu i budowy geologicznej. Poziomy wód gruntowych na terenie zasilane są głównie przez infiltrujące wody opadowe. Pierwszy poziom wód zasilany jest lokalnie przez infiltrujące wody opadowe oraz w skali regionalnej przez wody spływające ze strefy krawędziowej wysoczyzny. Generalny kierunek przepływu wód gruntowych nawiązuje do ukształtowania i odbywa się z zachodu w kierunku wschodnim.

Cały obszar opracowania znajduje się w zlewni Baudy. Dominujący typ stosunków wodnych na obszarze planu określić można generalnie jako ewpotranspiracyjno-spływowy.

Na obszarze projektu zmiany planu występują głównie przekształcone gleby antropogeniczne wykształcone na glinach i piaskach gliniastych pochodzenia morenowego, głównie na piaskach gliniastych mocnych zalegających na glinie.

Warunki klimatyczne obszaru planu wyróżniają się przede wszystkim pośrednimi cechami pomiędzy występującymi na wysoczyźnie morenowej, a w obrębie Równiny Warmińskiej. Klimat kształtowany jest przez nakładające się oddziaływanie tych jednostek geograficznych. W strefie wysoczyzny morenowej zarówno średniodobowe, jak i minimalne temperatury powietrza są wyższe od występujących na wysoczyźnie oraz zdecydowanie niższe od notowanych na obszarach niżej położonych. Obszar ten cechuje stosunkowo wysoka względna wilgotność powietrza. Występujące tu prędkości wiatru są niższe od notowanych na obszarze sąsiadującej od zachodu wysoczyzny morenowej. Na terenach płaskich obniżeniach charakteryzujących się płytkim zaleganiem pierwszego poziomu wód gruntowych, istnieje możliwość powstawania lokalnych zastoisk chłodnego powietrza. Głębokie rozcięcie terenu doliną Baudy sprzyja powstawaniu spływów zimnego powietrza, z wyżej położonych terenów. Korzystną cechą ukształtowania terenu obszaru planu jest orientacja terenu w kierunku wschód-zachód, co przy przewadze wiatrów z sektora zachodniego sprzyja jego przewietrzaniu.



Rys. 10 Położenie terenu planu na tle Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1:50 000 Arkusz Młynary (fragment - http://bazadata.pgi.gov.pl/data/smgp/arkusze_skany/smgp0059.jpg)

Roślinność reprezentowana jest przez roślinność ruderalną związaną z sposobem zagospodarowania terenu oraz jego przekształceniem antropogenicznym..

Jest to roślinność typowa dla pogranicze terenów miejskich i rolnych z zaznaczającą się dominacją roślinności pochodzenia antropogenicznego (w tym roślinności ruderalnej). Głównie jest to wykształcona w postaci rozproszonych „płatów” pokrywa traw z szeregiem gatunków chwastów segetalnych. Niewielki udział mają krzewy porastające część terenu w postaci nasadzenia wzdłuż ulic.

Dodatkowym elementem struktury przyrodniczej są obszary związane z sąsiadującym budownictwem mieszkaniowym. Zajmują nieznaczną powierzchnię w otoczeniu obszaru projektu planu. Prezentują one typowy obraz roślinności takich terenów i podobnie jak na terenie planu dominuje również tu roślinność ruderalna.

4. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA ZMIANY PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE ORAZ UWARUNKOWANIA JEGO MINIMALIZACJI

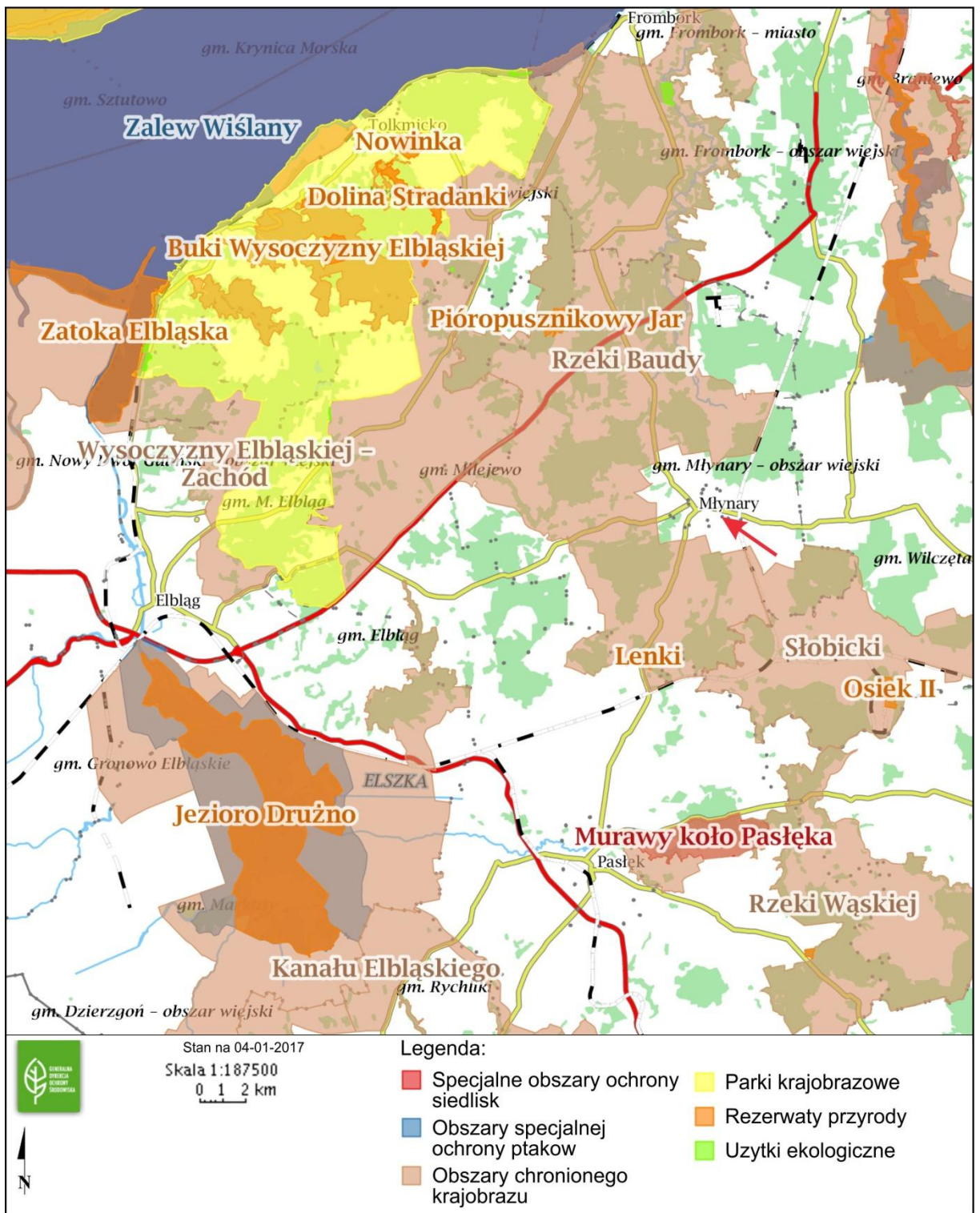
W związku z potencjalnym charakterem przekształceń środowiska, o skali uzależnionej jedynie wielkością proponowanego zagospodarowania oraz aktualnym stanem użytkowania i występującym sąsiedztwem, w niniejszej prognozie przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko została przeprowadzona w formie usystematyzowanej, w postaci oceny opisowej tabelarycznej.

Zakres oceny dostosowany jest do charakteru proponowanych zmian projektu planu w tym przypadku regulacji formalno prawnej dotychczasowej funkcji terenu związanej z istniejącym oraz planowany wykorzystaniem terenów na potrzeby funkcji usługowych i mieszkaniowych. Ocena pozwala zweryfikować najistotniejsze

elementy projektu planu z punktu widzenia ochrony środowiska w planowaniu przestrzennym i działalności inwestycyjnej.

Zastosowany układ oceny jest stały i zawiera następujące zagadnienia:

- Charakterystyka zapisów projektu planu
- Uwarunkowania przyrodnicze realizacji projektu planu
- Ocena oddziaływania na środowisko i krajobraz
- Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w aspekcie wpływu na środowisko przyrodnicze otoczenia obszarów objętych projektem planu
- Zgodność z przepisami prawa ochrony przyrody i środowiska
- Zakres działań minimalizujących potencjalne uciążliwości
- Podsumowanie



Rys. 11 Położenie obszaru objętego projektowanej zmiany na tle form ochrony przyrody w najbliższym otoczeniu (źródło: <http://portalgis.gdansk.rdos.gov.pl/>)

Najbliżej położone formy ochrony przyrody w odległości do 12 km od obszaru planu
Rezerваты

Lenki 5.68

Pióropusznikowy Jar 8.69 km

Osiek II 9.55 km

Ostoja Bobrów na Rzece Pasłęce 10.04 km

PARKI KRAJOBRAZOWE

Park Krajobrazowy Wysoczyzny Elbląskiej 11.89 km

OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Rzeki Baudy 0.88 km

Słobicki 2.24 km

Wysoczyzny Elbląskiej – Wschód 7.71 km

Dolina Pasłęki 8.22 km

Rzeki Wąskiej 10.22 km

Jeziora Družno 11.01 km

NATURA 2000 OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY

Dolina Pasłęki PLB280002 8.23 km

NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY

Rzeka Pasłęka PLH280006 10.63 km

Murawy koło Pasłęka PLH280031 11.67 km

Poniżej przedstawiono **Prognozę oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko** w postaci **Oceny**

USTALENIA	Prognoza oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko w postaci oceny
------------------	--

1. Charakterystyka zapisów projektu planu (istotnych z punktu widzenia ochrony środowiska i kształtowania warunków życia ludzi)

Ustalenia ogólne dla całego obszaru	
<p>§ 5</p> <p>1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenie i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.</p> <p>§ 6</p> <p>1. Dla terenu w granicach planu, ustala się podział na tereny, oznaczone numerem oraz symbolem literowym oraz ich przeznaczenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>§ 7 Zasady kształtowania krajobrazu</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>§ 8 Ogólne zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ustalone w rozdziale 3 uchwały wysokości zabudowy dotyczą budynków. Dla pozostałych obiektów infrastruktury technicznej 	<p>§ 5 i 6 Ustalenia formalne i techniczne korzystne z punktu widzenia kształtowania warunków życia ludzi i zasad bezpieczeństwa, neutralne środowiskowo.</p> <p>§ 7 Ustalenia korzystne z punktu widzenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, neutralne środowiskowo</p> <p>§ 7 ustalenie również korzystne środowiskowo uwzględniające funkcję terenu, poprzez realizację wymogów dotyczących kształtowania krajobrazu</p> <p>§ 8-9 ustalenie korzystne środowiskowo uwzględniające funkcję terenu, poprzez realizację wymogów technicznych dotyczących</p>

<p>nie ustala się.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 1) dla usług: <ol style="list-style-type: none"> 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 stolówek 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: <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>§ 9 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach</p>	<p>kształtowania krajobrazu poprzez formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu.</p>
--	--

<p>zagospodarowania przestrzennego województwa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	
<p>Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów</p>	
<p>§ 10</p> <p>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.</p> <p>2. Przeznaczenie terenu: B.2.15.U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>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.</p> <p>4. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt 7. 2) dopuszczalne: garaże wolnostojące i/lub wbudowane, zieleni, 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. <p>5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu: rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 	<p>Pkt. 1- 2 Ustalenia formalne i techniczne neutralne środowiskowo, opis funkcji terenu oraz powierzchni</p> <p>Pkt. 3 Ustalenie funkcjonalne, przypisanie do ogólnego układu zabudowy, korzystne wykluczenie się: stacje paliw, usługi transportu, w tym warsztaty samochodowe</p> <p>Pkt. 4 Ustalenia korzystne z punktu widzenia kształtowania warunków życia ludzi i zasad zagospodarowania,</p> <p>Pkt. 5 Ustalenia spełniające podstawowe wymogi w zakresie kształtowania terenu, korzystne poprzez konieczność dostosowania do wymogów osób niepełnosprawnych</p> <p>Pkt. 6 Ustalenia spełniające podstawowe wymogi w zakresie ochrony wód powierzchniowych poprzez podczyszczanie wód opadowych, kształtowania zieleni – korzystne środowiskowo, szczególnie dla warunków doboru zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych Korzystne- ograniczenie oddziaływania z działalności gospodarczej do granic terenu i własności</p>

<p>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,</p> <p>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.</p> <p>7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.</p> <p>8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występują.</p> <p>9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne jak na rysunku planu, 2) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> – 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; <p>3) dla terenów pokrytych napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV – obowiązują przepisy odrębne, strefa oddziaływania wynikająca z pola zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>4) ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w drogach, dojściach i trawnikach.</p> <p>10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 	<p>Pkt.7 Ustalenia podstawowe formalne</p> <p>Pkt.8 Ustalenia formalne</p> <p>Pkt.9 Ustalenia formalne, neutralne środowiskowo, w zakresie środowiska wskazanie na udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% typowy dla tego rodzaju zagospodarowania;</p> <p>Ppkt.d-h Ustalenia formalne dotyczące formy zagospodarowania terenu, nie wpływające na warunki środowiskowe regulowane wcześniejszymi punktami planu</p> <p>Pkt.10 Ustalenia formalne, neutralne środowiskowo elementy zidentyfikowanych przepisami zagrożeń nie dotyczą terenu planu</p>
---	--

<p>4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°</p> <p>11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</p> <p>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,</p> <p>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</p> <p>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,</p> <p>4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,</p> <p>5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,</p> <p>6) zaopatrzenie w energię ciepłą: ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),</p> <p>7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub/i urządzenia fotowoltaiczne,</p> <p>8) telekomunikacja: przewodowo lub / i bezprzewodowo,</p> <p>9) gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami gminnymi.</p> <p>12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania – zakaz nie dotyczy okresu prowadzenia badań archeologicznych.</p> <p>13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>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,</p> <p>2) ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.</p> <p>14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.</p> <p>§ 11</p> <p>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.</p> <p>2. Przeznaczenie terenu: B.15.3.U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>3.</p> <p>3. Zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: usługi użyteczności publicznej, oświata, gastronomia, turystyki, handel (za wyjątkiem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²)</p>	<p>Pkt.11 Ustalenia formalne, neutralne środowiskowo, w zakresie środowiska. Pozytywne wskazanie na zaopatrzenie w energię ciepłą: ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),,</p> <p>Pkt.12 Ustalenia formalne, neutralne środowiskowo</p> <p>Pkt.13 Ustalenia formalne, korzystne środowiskowo ze względu na utrzymanie docelowych funkcji terenu i warunków technicznych dot. infrastruktury.</p> <p>Pkt.14 Ustalenia formalne</p> <p>Pkt. 1- 2 Ustalenia formalne i techniczne neutralne środowiskowo, opis funkcji terenu oraz powierzchni</p> <p>Pkt. 3 Ustalenie funkcjonalne, przypisanie do ogólnego układu zabudowy, korzystne wykluczenie się: stacje paliw, usługi transportu,</p>
---	--

<p>wyklucza się: stacje paliw, usługi transportu, w tym warsztaty samochodowe.</p> <p>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.</p> <p>5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu: rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występują.</p> <p>9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p>	<p>w tym warsztaty samochodowe</p> <p>Pkt. 4 Ustalenia korzystne z punktu widzenia kształtowania warunków życia ludzi i zasad zagospodarowania, Wskazanie na wykonanie analizy wpływu oddziaływania elektromagnetycznego związanego z dopuszczeniem masztu radiowego związanego z posterunkiem policji</p> <p>Pkt. 5 Ustalenia spełniające podstawowe wymogi w zakresie kształtowania terenu, korzystne wskazanie do dostosowania do wymogów osób niepełnosprawnych</p> <p>Pkt.6 Ustalenia spełniające podstawowe wymogi w zakresie ochrony wód powierzchniowych poprzez podczyszczanie wód opadowych, kształtowania zieleni – korzystne środowiskowo, szczególnie dla warunków doboru zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych Korzystne- ograniczenie oddziaływania z działalności gospodarczej do granic terenu i własności</p> <p>Pkt.7 Ustalenia podstawowe formalne – korzystne z punktu widzenia ochrony dóbr kultury.</p> <p>Pkt.8 Ustalenia formalne</p> <p>Pkt.9 Ustalenia formalne, neutralne środowiskowo, w zakresie</p>
---	---

<p>1) linie zabudowy: nieprzekraczalne jak na rysunku planu,</p> <p>2) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) intensywność zabudowy: minimalna: 0,1; maksymalna: 0,6</p> <p>b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,</p> <p>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30 %,</p> <p>d) formy zabudowy: budynki wolnostojące,</p> <p>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),</p> <p>f) gabaryty obiektów:</p> <ul style="list-style-type: none"> – minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się, – maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków – 11,0, <p>g) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z § 8 ust. 7,</p> <p>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;</p> <p>3) dla terenów pokrytych napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV – obowiązują przepisy odrębne, strefa oddziaływania wynikająca z pola zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>4) ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w drogach, dojściach i trawnikach,</p> <p>10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują,</p> <p>2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,</p> <p>3) minimalna szerokość frontów nowo projektowanych działek: 25,0 m,</p> <p>4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.</p> <p>11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</p> <p>1) dostępność drogową: z ul. Kwiatowej, oraz drogi przylegającej do wschodniej granicy terenu,</p> <p>2) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,</p> <p>3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej,</p> <p>4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,</p> <p>5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,</p> <p>6) zaopatrzenie w energię ciepłą: ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),</p> <p>7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub/i urządzenia fotowoltaiczne,</p> <p>8) telekomunikacja: przewodowo lub / i bezprzewodowo,</p> <p>9) gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami gminnymi.</p> <p>12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego</p>	<p>środowiska wskazanie na udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% dostosowany dla tego rodzaju zagospodarowania związanego z funkcjami publicznymi;</p> <p>Ppkt.d-h Ustalenia formalne dotyczące formy zagospodarowania terenu, nie wpływające na warunki środowiskowe regulowane wcześniejszymi punktami planu</p> <p>Pkt.10 Ustalenia formalne, neutralne środowiskowo elementy zidentyfikowanych przepisami zagrożeń nie dotyczą terenu planu</p> <p>Pkt.11 Ustalenia formalne, neutralne środowiskowo, w zakresie środowiska. Pozytywne wskazanie na zaopatrzenie w energię ciepłą: ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),</p> <p>Pkt.12 Ustalenia formalne,</p>
--	--

<p>zagospodarowania.</p> <p>13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>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,</p> <p>2) ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.</p> <p>14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.</p> <p>§ 12</p> <p>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.</p> <p>2. Przeznaczenie terenu: B.27.2.U – teren zabudowy usługowej</p> <p>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.</p> <p>4. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) podstawowe: zabudowa usługowa,.</p> <p>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,</p> <p>3) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane w tym usługowo-handlowe.</p> <p>5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu: rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>1) wody opadowe z powierzchni utwardzonych: dróg, parkingów, placów manewrowych itp. do odbiornika winny być doprowadzone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi, ,</p> <p>2) dobór zieleni winien odbywać się z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,</p> <p>3) oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny - za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji,</p> <p>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</p>	<p>neutralne środowiskowo</p> <p>Pkt.13 Ustalenia formalne, korzystne środowiskowo ze względu na utrzymanie docelowych funkcji terenu i warunków technicznych dot. infrastruktury.</p> <p>Pkt.14 Ustalenia formalne</p> <p>Pkt. 1- 2 Ustalenia formalne i techniczne neutralne środowiskowo, opis funkcji terenu oraz powierzchni</p> <p>Pkt. 3 Ustalenie funkcjonalne, przypisanie do ogólnego układu zabudowy, korzystne wykluczenie się: stacje paliw, usługi transportu, w tym warsztaty samochodowe</p> <p>Pkt. 4Ustalenia korzystne z punktu widzenia kształtowania warunków życia ludzi i zasad zagospodarowania,</p> <p>Pkt. 5 Ustalenia spełniające podstawowe wymogi w zakresie kształtowania terenu, korzystne wskazanie do dostosowania do wymogów osób niepełnosprawnych</p> <p>Pkt.6 Ustalenia spełniające podstawowe wymogi w zakresie ochrony wód powierzchniowych poprzez podczyszczanie wód opadowych, kształtowania zieleni – korzystne środowiskowo, szczególnie dla warunków doboru zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych Korzystne- ograniczenie oddziaływania z działalności</p>
---	---

<p>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.</p> <p>7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p>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.</p> <p>8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występują.</p> <p>9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>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.</p> <p>10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>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:</p>	<p>gospodarczej do granic terenu i własności</p> <p>Pkt.7 Ustalenia podstawowe formalne – korzystne z punktu widzenia ochrony dóbr kultury.</p> <p>Pkt.8 Ustalenia formalne</p> <p>Pkt.9 Ustalenia formalne, neutralne środowiskowo, w zakresie środowiska wskazanie na udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% dostosowany dla zagospodarowania związanego z dostępną powierzchnią;</p> <p>Ppkt.d-h Ustalenia formalne dotyczące formy zagospodarowania terenu, nie wpływające na warunki środowiskowe regulowane wcześniejszymi punktami planu</p> <p>Pkt.10 Ustalenia formalne, neutralne środowiskowo elementy zidentyfikowanych przepisami zagrożeń nie dotyczą terenu planu</p>
--	--

<p>zbliżony do 90°.</p> <p>11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</p> <p>1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej biegnącej przy północnej granicy terenu oraz z drogi publicznej dojazdowej biegnącej przy wschodniej granicy terenu,</p> <p>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,</p> <p>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,</p> <p>4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,</p> <p>5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,</p> <p>6) zaopatrzenie w energię ciepłą: ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),</p> <p>7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub/i urządzenia fotowoltaiczne,</p> <p>8) telekomunikacja: przewodowo lub / i bezprzewodowo,</p> <p>9) gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami gminnymi.</p> <p>12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania.</p> <p>13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>1) ustala się zachowanie 5 m pasa, od rowu biegnącego wzdłuż zachodniej granicy terenu, wolnego od zainwestowania i nasadzeń, w celu obsługi technicznej rowu,</p> <p>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,</p> <p>3) ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.</p> <p>14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.</p>	<p>Pkt.11 Ustalenia formalne, neutralne środowiskowo, w zakresie środowiska. Pozytywne wskazanie na zaopatrzenie w energię ciepłą: ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),</p> <p>Pkt.12 Ustalenia formalne, neutralne środowiskowo</p> <p>Pkt.13 Ustalenia formalne, korzystne środowiskowo ze względu na utrzymanie docelowych funkcji terenu i warunków technicznych dot. infrastruktury.</p> <p>Pkt.14 Ustalenia formalne</p>
--	--

2. Uwarunkowania przyrodnicze realizacji projektu planu

Obszar projektu planu położony jest w bezpośrednim otoczeniu terenów zainwestowanych miasta o różnych funkcjach w tym z terenami mieszkaniowymi oraz usług.

Pod względem przyrodniczym jest to obszar będący pozostałością po części powadzonej gospodarce rolnej oraz aktualnym zagospodarowaniem (nieużytek miejski i odłogowane pole uprawne).

Roślinność reprezentowana jest przez roślinności ruderalną związaną z użytkowaniem terenu i jego późniejszym przekształceniem. Jest to roślinność typowa dla pogranicze terenów miejskich z zaznaczającą się dominacją roślinności ruderalnej. Niewielki udział mają drzewa i krzewy porastające część terenu w postaci niewielkich skupisk związanych układem ulic.

Ocena oddziaływania na środowisko i krajobraz

Realizacja ustaleń projektu planu – wprowadza, a w warunkach aktualnych reguluje faktyczne zagospodarowanie i użytkowanie w obszarze zabudowanym z dostosowaniem do bardziej racjonalnego wykorzystania terenu z nakierowaniem na możliwości rozwoju zabudowy do wnętrza miasta w ramach istniejących struktur.

Nowym elementem planu jest wprowadzenie uszczegółowionych zapisów dla funkcji usługowych, co jest korzystne z punktu widzenia ochrony interesu osób trzecich oraz ochrony środowiska. Regulacja ta ma charakter obligatoryjny i nakłada obowiązek dotrzymania wymogów normatywnych dla oddziaływań w granicy działek – własności. Również korzystnym jest zapis eliminujący z dopuszczalnych funkcji usługi zaliczane do uciążliwych, ważnym w tym aspekcie jest zakres zdefiniowanych usług które mogą być realizowane w ramach projektowanych funkcji.

W stosunku do wcześniejszych ustaleń (obecnie obowiązującego planu) wprowadzenie funkcji uregulowanych i większego udziału zabudowy jest korzystne z punktu widzenia rzeczywistego wykorzystania terenu i znacznie lepiej odpowiada relacji do występującego otoczenia. Wprowadzony w projekcie planu szereg zapisów w zakresie zasad zagospodarowania terenu jak i ochrony środowiska (w zakresie niezbędnej infrastruktury deszczowej, kanalizacyjnej dopuszczonych technik zaopatrzenia w ciepło itd.) oraz krajobrazu kulturowego, pozwala na precyzyjne określenie rodzaju i sposobu wykorzystania tej przestrzeni. W tym zakresie istotnymi zapisami są: *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego* w ustaleniach ogólnych planu obejmujących cały obszar projektowanej zmiany planu.

Wprowadzone zapisy należy ocenić jako ustalenia neutralne, które spowodują typowe dla tego rodzaju zainwestowania przekształcenia środowiska. Przy czym należy pamiętać że zasięg projektowanych funkcji dotyczy terenów już częściowo przekształconych, na których wprowadza się regulacje kształtujące relacje z terenami sąsiadującymi (istniejąca zabudowa).

Na etapie realizacji obiektów powierzchniowych w granicy planu zmiany dotyczyć będą głównie powierzchni aktywnej biologicznie, w tym koniecznej wycinki niektórych drzew. Kolizje z częścią drzew wynikają z konieczności zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej (dojazd, miejsca parkingowe) regulowanych przepisami budowlanymi.

Proponowane rozwiązania również umożliwiają powiązanie funkcjonalne z położonym w sąsiedztwie terenami mieszkaniowymi i usługowymi.

Realizację ustaleń projektu planu należy ocenić jako neutralne z punktu widzenia ochrony środowiska

Dodatkowym aspektem realizacji projektu planu jest wpływ na wartości estetyczne, oddziałujące na otoczenie przez kształtowanie estetyki środowiska, i uporządkowanie przestrzeni dotychczas częściowo zagospodarowanej.

W związku z realizacją ustaleń planu dla projektowanych terenów nie przewiduje się przekształcenia struktur geologicznych wpływających na tereny sąsiednie lub warunki hydrogeologiczne rejonu.

Wprowadzenie powierzchni utwardzonych ograniczy wyłącznie teoretycznie zasób powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do występującej obecnie. W projekcie planu wyznacza się minimalne wymagane wielkości powierzchni biologicznie czynnych oraz wskazuje się na wymogi zabezpieczenia dla wód opadowych, co w odniesieniu do stanu aktualnego można uznać za zachowanie korzystnych warunków ochrony środowiska.

3. Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w aspekcie wpływu na środowisko przyrodnicze otoczenia obszarów objętych zapisami projektu planu

W związku z wprowadzonymi zapisami w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego nie prognozuje się negatywnego lub ograniczającego wpływu realizacji ustaleń projektu planu na otoczenie.

Rejon objęty niniejszą prognozą charakteryzuje się małą dynamiką rozwoju przestrzennego. Dlatego też wprowadzenie zakładanego kierunku zagospodarowania przestrzennego pozwala na zagospodarowanie przestrzeni z pełnym wykorzystaniem aktualnych uwarunkowań bez ograniczenia dla użytkowania terenów sąsiednich oraz naruszania warunków przyrodniczych. Dodatkowo koncentracja funkcji inwestycyjnych wewnątrz zagospodarowanych struktur miasta spowalnia rozwój zabudowy na zewnątrz, co jest aspektem korzystnym z punktu widzenia problematyki tzw. rozlewania się miast.

Zakres projektowanego przeznaczenia terenu można określić jako typowo miejski obejmujący uporządkowanie występującego obecnie zagospodarowania oraz jego uzupełnienia o doprecyzowane funkcje spełniające wymogi dla zabudowy mieszkaniowej i usług (w tym lokalizacji posterunku policji) oraz infrastruktury, a mające wpływ na stan środowiska (min. regulacje zagospodarowanie wód opadowych i deszczowych). Charakter przeznaczenia można ocenić jako neutralne środowiskowo. Przy czym neutralność ta może być zachowana przy wypełnieniu nałożonych planem wymogów w zakresie ochrony środowiska i realizacji zgodnie z ograniczeniami i realizacją infrastruktury technicznej. Wymagane wycinki kolidującej zieleni które są dyskusyjne z punktu widzenia środowiska są niezbędne dla poprawnej (zgodnej z przepisami) realizacji postanowień planu, co można uznać za dopuszczalne przy jednoczesnym zachowaniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzeniem nowych elementów zieleni zgodnie z postanowieniami planu.

4. Zgodność z przepisami prawa ochrony przyrody i środowiska

Obszar objęty zmianą projektu planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

Dopuszczone funkcje terenów usługowych oraz komunikacji drogowej nie naruszają warunków wynikających z przepisów odrębnych (minimalnych odległości od zabudowy mieszkaniowej i usług edukacji).

5. Zakres działań minimalizujących potencjalne uciążliwości

W efekcie realizacji zapisów projektu planu na etapie inwestycyjnym konieczne jest przestrzeganie zapisów dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym wprowadzenia nowych nasadzeń z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego, zachowanie cennego drzewostanu.

W ramach projektowanych funkcji, nie zakłada się konieczności prowadzenia szczególnych działań minimalizujących, które by wykraczały poza zapisy szczegółowe projektu planu, które w sposób szczegółowy określają typ oraz limitację potencjalnych usług.

5. PODSUMOWANIE

5.1. Uwarunkowania realizacji Zapisów Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

	położenie w/lub na granicy terenów – zagrożenia i potencjalnych konfliktów	zakres	Uwagi
przebieg przez tereny wrażliwe przyrodniczo	tereny leśne	Brak oddziaływań	Nie występują
	doliny rzeczne z obudową biologiczną	Brak oddziaływań	Nie występują
	tereny cennych łąk podmokłych i pastwisk	Brak oddziaływań	Nie występują
	wody powierzchniowe	Brak oddziaływań	Nie występują. W sąsiedztwie znajduje lokalny potok będący dopływem rzeki Baudy. Planowane zagospodarowanie nie ogranicza warunków funkcjonowania potoku, a wyposażenie w system odbioru wód opadowych i roztopowych zabezpiecza warunki środowiskowe.
lokalizacja na terenach chronionych akustycznie i aerosanitarnie - związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi		Brak oddziaływań	Nie występują,
przebieg przez tereny udokumentowanych złóż kopalin		Brak oddziaływań	Nie występują
przebieg przez tereny objęte ochroną przyrody	OCHK	Brak oddziaływań	Położenie poza granicami OCHK, najbliższy obszar OCHK Rzeki Baudy na południe od granicy opracowania ok. 1 km
	projektowany obszar Natura 2000	Brak oddziaływań	Położenie poza granicami obszaru Natura 2000 – najbliższe w odległości powyżej 8 km
Przebieg przez tereny o charakterze i użytkowaniu rolnym		Oddziaływanie ograniczone bez znamion negatywnego	Obszar planu położony poza granicą gruntów związanych z użytkowaniem rolniczym, Przyjęte warunki zagospodarowania nie będą wpływać na jakość gleb na terenach omych

5.2. SYNTEZA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

RODZAJ UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZEGO LUB REZULTAT OCENY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	OCENA SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU
uwarunkowania ekofizjograficzne	<ul style="list-style-type: none"> • Obszar objęty projektem planu charakteryzuje korzystnymi uwarunkowaniami hydro-geologicznymi , • Konieczna ochrona zasobów wód gruntowych • Sąsiedztwo terenów zainwestowanych o różnych funkcjach- mieszkaniowych i usług edukacyjnych. • Obszar objęty częściowo ochroną konserwatorską – zapisy planu regulują warunki wprowadzenia nowego zagospodarowania, • Obszar położony poza terenami chronionymi Natura 2000, OChK, Parkami krajobrazowymi • Brak indywidualnych form ochrony przyrody (pomników przyrody) w granicy opracowania. Najbliższe pomniki przyrody znajdują się na zachód od obszaru planu (ok. 300m) na terenie cmentarza, jest to grupa 5 drzew.
oddziaływanie na budowę geologiczną i ukształtowanie terenu	Wystąpią typowe przekształcenia dla tego rodzaju obiektów powierzchniowych na etapie realizacji. Przypowierzchniowe warstwy gruntu związane z wykopami pod infrastrukturą kanalizacji deszczowej. Brak wpływu na etapie funkcjonowania.
oddziaływanie na stosunki wodne i stan wód powierzchniowych i podziemnych	Nie prognozuje się znaczącego oddziaływania, projekt planu nakłada kompleksowe rozwiązania w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi
oddziaływanie na szatę roślinną	Na terenie obejmującym obszar przekształcony, dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego, Nowowprowadzone gatunki drzew i krzewów muszą być odporne na podwyższone stężenie zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.
oddziaływanie na warunki akustyczne w granicach i w otoczeniu obszary planu	Nie prognozuje się znaczącego oddziaływania, wykraczającego poza obszar projektu planu, co wynika z czasowego użytkowania terenu dla funkcji usług ograniczonych do granic własności
oddziaływanie na warunki arosanitarne w granicach i w otoczeniu obszary planu	Nie prognozuje się znaczącego oddziaływania oraz wykraczającego poza obszar projektu planu zgodnie z wyznaczonymi limitacjami w zapisach projektu dla rodzaju funkcji i wielkości oddziaływania.

oddziaływanie na walory kulturowe i krajobrazowe	<p>Nie prognozuje się znaczącego oddziaływanie krajobrazowe wynikające z charakteru projektowanej funkcji terenu oraz ograniczenia inwestycyjne nałożone zapisami planu dotyczącymi zasad ich realizacji z szczególnym uwzględnieniem warunków ochrony konserwatorskiej.</p> <p>W zakresie minimalizacji negatywnego oddziaływania krajobrazowego na etapie budowy powinny być ściśle przestrzegane wskaźniki dla formy zabudowy i powierzchni czynnej biologicznie oraz zachowania formy i funkcji terenu .</p>
oddziaływanie na tereny chronione - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody	W wyniku realizacji zapisów projektu planu nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na tereny chronione.

W generalnej ocenie skutki oddziaływania projektu planu na środowisko w tym budowę geologiczną oraz zakresie zmian krajobrazowych nie będą znaczące, co wynika z charakteru istniejącego zagospodarowania i utrzymania dopuszczonych funkcji,

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych nie prognozuje się możliwość wystąpienia niekorzystnych zmiany pod warunkiem zachowania odpowiednich warunków technicznych dla gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi.

W celu ochrony występujących zasobów przyrodniczych wskazane ściśle przestrzeganie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wskazanych zapisami szczegółowymi i ogólnymi w planie.

Pod względem warunków życia ludzi przyjęte rozwiązania projektu planu będą neutralne, co wynika z dotychczasowego wykorzystania terenu, których wpływ można obserwować aktualnie. W zakresie realizacji funkcji mieszkaniowych i usługowych zakres oddziaływania na etapie funkcjonowania będzie neutralny (dotyczy dotychczasowego zagospodarowania).

6. STRESZCZENIE

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko zmiany projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary – dla działek ewidencyjnych o numerze ewidencyjnym 58, 191/26 i części działki nr 124.

Działka nr 58 teren położony przy ul. Konarskiego, dotyczącym przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem:

B.27.2.U - teren zabudowy usługowej.

Działka nr 191/26 teren położony przy ul. Dworcowej, dotyczącym przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem:

B.15.3. U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka nr 124 teren położony przy ul. Dworcowej, dotyczącym przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem:

B.2.15.U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany przez biuro projektowe **Alfa-Pro Pracownia Projektowa arch. Urszula Siwińska**.

Powierzchnia planu około:

działki 58 o powierzchni około 0,31 ha,

działki 191/26 o powierzchni około 0,21 ha,

działki 124 o powierzchni około 0,25 ha.

Zakres prognozy projektu MPZP został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie pismo nr. WSTE.411.9.2018.GK oraz Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Elblągu.

W teren projektu zmiany MPZP jest objęty obowiązującym opracowaniem planistycznym uchwalonym Uchwałą nr VIII/39/2011 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 28 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Młynary - wydzielenia elementarne:

- działka nr 58 – wydzielenie B.27.2.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- działka nr 191/26 – wydzielenie B.15.3.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- części działki nr 124 – wydzielenie B.2.15.R - teren rolniczy.

Istotnym elementem opracowanego projektu zmiany MPZP jest przystosowanie funkcjonalne dysponowanego obszaru do funkcji występujących w otoczeniu, to jest możliwości realizacji przystosowanej do aktualnych potrzeb w tym już przypisanych funkcji terenu oraz nowych (opartych na warunkach lokalizacyjnych).

Dla działki: nr 124 (z terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową jednorodziną), nr 58 (z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy usługowej – pensjonat), nr 191/26 (z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – usługi publiczne). Tereny położone w obszarach rozwojowych, przeznaczonych na funkcje mieszkalne i usługowe, poza strefami ochrony konserwatorskiej. Rozwój funkcji usług na działce nr 58, współgra ze zlokalizowaną działalnością na działkach sąsiednich – zmiana planu jest zasadna.

Z kolei zmiana planu dla działki 191/26 jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – usługi publiczne (komisariat policji) również wpisuje się w wachlarz dopuszczonych funkcji na terenie. Usytuowanie działki przy skrzyżowaniu ułatwia komunikacyjnie dostępność do usługi oraz jej działalność. Działka jest własności komunalnej. Uzasadniona jest zmiana planu dla tej działki.

Działka nr 124 położona jest w otoczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, realizacja zmiany planu z terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest zasadna – uzupełni planowaną zabudowę południowej pierzei ul. Dworcowej

Zgodnie z prowadzoną polityką przestrzenną dla całego miasta Młynary obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy

Młynary” uchwalone uchwałą Nr XI/62/2015 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 29 września 2015 r.

W generalnej ocenie skutki oddziaływania projektu planu na środowisko w tym budowę geologiczną oraz zakresie zmian krajobrazowych nie będą znaczące, co wynika z charakteru istniejącego zagospodarowania i utrzymania dopuszczonych funkcji,

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych nie prognozuje się możliwości wystąpienia niekorzystnych zmiany pod warunkiem zachowania odpowiednich warunków technicznych dla gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi.

W celu ochrony występujących zasobów przyrodniczych wskazane ściśle przestrzeganie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wskazanych zapisami szczegółowymi i ogólnymi w planie.

Pod względem warunków życia ludzi przyjęte rozwiązania projektu planu będą neutralne, co wynika z dotychczasowego wykorzystania terenu, których wpływ można obserwować aktualnie. W zakresie realizacji funkcji mieszkaniowych i usługowych zakres oddziaływania na etapie funkcjonowania będzie neutralny (dotyczy dotychczasowego zagospodarowania).

7. LITERATURA

- Andrzejewski R., 1980, Ekofizjografia i ekologiczne kształtowanie środowiska biotycznego na obszarach zurbanizowanych, Człowiek i Środowisko, t.4, nr 4
- Kistowski M., 2001, Wybrane problemy metodologiczne i terminologiczne opracowań ekofizjograficznych, w: Problemy Ocen Środowiskowych, nr 3(14); Gdańsk
- Kistowski M., 2001, Zarys koncepcji sporządzania opracowań ekofizjograficznych. Część I, w: Problemy Ocen Środowiskowych, nr 4(15); Gdańsk
- Kondracki, J., 1994, Geografia Polski. Mezoregiony fizycznogeograficzne, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa
- Kowalczyk R., 2001, Opracowanie ekofizjograficzne - przyrodniczy fundament wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju w planach zagospodarowania przestrzennego, w: Problemy Ocen Środowiskowych, nr 1(12); Gdańsk
- Krzymowska-Kostrowicka, 1991, Zarys geologii rekreacji, Uniwersytet Warszawski, Warszawa
- Mapa zasobów obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony. 1:500.000, 1990, praca zbior. pod red. A.S. Kleczkowskiego, IHiGI AG-H w Krakowie
- Okałowska W., Martyn D., 1997, Dzielnice Klimatyczne Polski, w: Geograficzny Atlas Polski. Opracowanie fizjograficzne w planach przestrzennego zagospodarowania województw, miast i gmin, 1984, opr. zbior., Instytut Kształtowania Środowiska, Warszawa
- Problematyka przyrodnicza w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 1997, praca zbior. pod red. M. Teisseyre-Sierpińskiej, IGPIK, Warszawa
- Prognozowanie skutków przyrodniczych planów zagospodarowania przestrzennego. Poradnik metodyczny, 1998, IGPIK, Kraków
- Racinowski R., 1987, Wprowadzenie do fizjografii osadnictwa, PWN, Warszawa
- Raport o stanie środowiska województwa warmińsko-mazurskiego 2002 r., 2003, WIOŚ Gdańsk
- Różycka W., 1986, Zakres badań ekofizjograficznych i zasady wdrażania wyników do planów zagospodarowania przestrzennego, w: Człowiek i Środowisko, T. 10, nr 4
- Sołowiej D., 1992, Podstawy metodyki oceny środowiska przyrodniczego człowieka, Wyd. Nauk. UAM w Poznaniu
- Stala Z., 1990, Ekofizjograficzne zasady kształtowania struktury przestrzennej miast w planach zagospodarowania przestrzennego, IGPIK, Warszawa
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627)

8. RYSUNEK PROGNOZY

ZMIANA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MŁYNARY

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Młynarach
z dnia

SKALA 1:1000

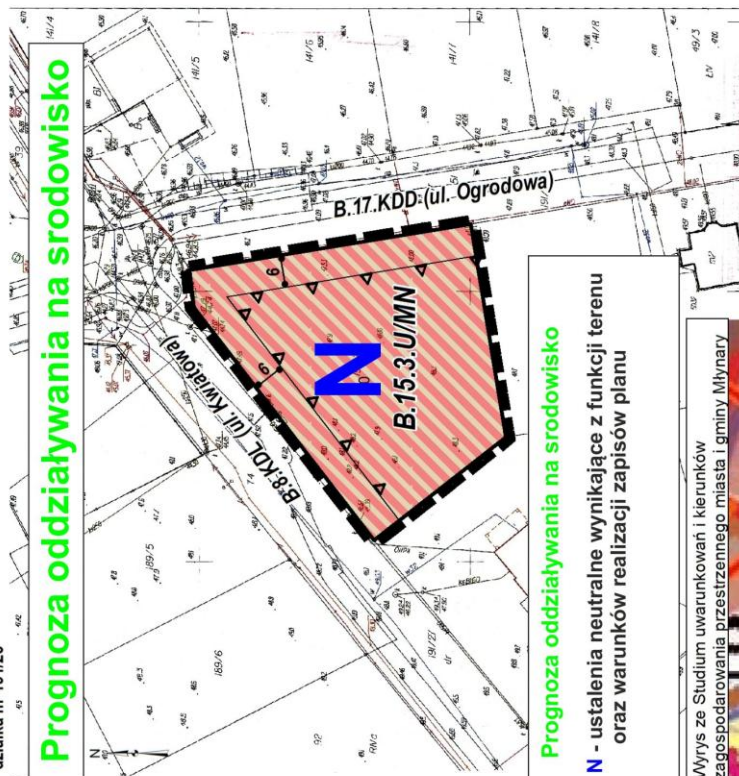
Metry



RYСУNEK PLANU

działka nr 191/26

Prognoza oddziaływania na środowisko



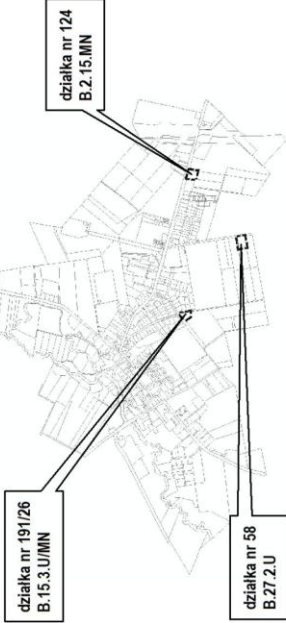
Prognoza oddziaływania na środowisko

N - ustalenia neutralne wynikające z funkcji terenu oraz warunków realizacji zapisów planu

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Młynary



PROJEKTANT	mgr inż. Konrad Bęga
PROJEKTOWAŁ	1:500
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Konrad Bęga
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Konrad Bęga
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Konrad Bęga
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. Konrad Bęga



Schemat. Lokalizacja terenów zmiany planu miejscowego w granicach miasta Młynary

OZNACZENIA ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO:

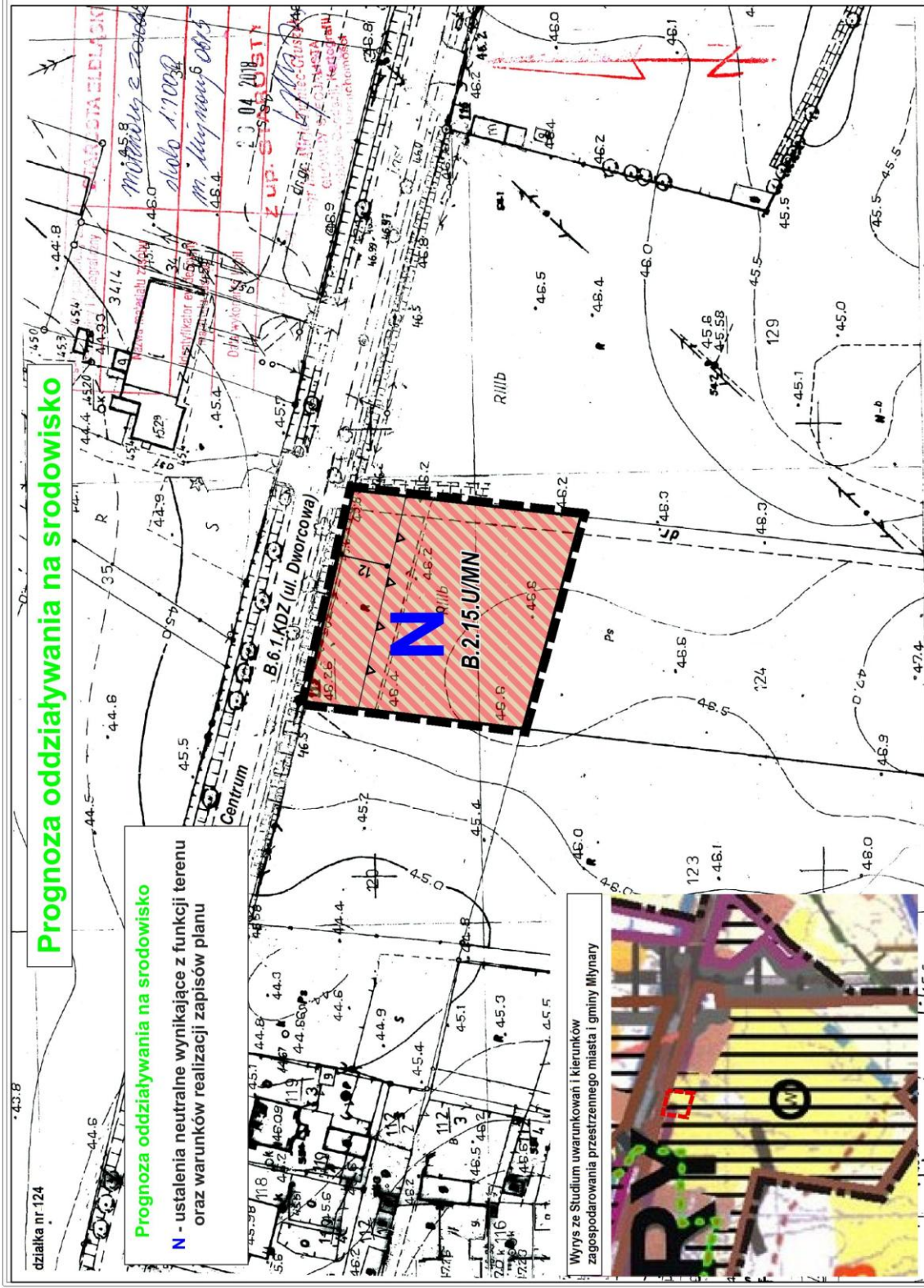
- granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiary w metrach
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- litera poprzedzająca symbol cyfrowy i literowy terenu oznaczająca położenie terenu w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej
- symbol cyfrowy i literowy terenu

przeznaczenie terenów:

- teren zabudowy usługowej
- teren zabudowy usługowej
- i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Informacje nie będące ustaleniami zmiany planu:

- B.6.1.KDZ (ul. Dworcowa) - droga publiczna klasy zbiorczej
- B.8.KDL (ul. Kwiatoła) - droga publiczna klasy lokalnej
- B.17.KDD, B.21.KDD - droga publiczna klasy dojazdowej
- B.44.KDW - droga wewnętrzna



Prognoza oddziaływania na środowisko

Prognoza oddziaływania na środowisko

N - ustalenia neutralne wynikające z funkcji terenu oraz warunków realizacji zapisów planu

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Młynary



