

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

z dnia 17 lutego 2017 r.

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778, zm. poz. 904, 961, 1250 i 1579.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1579.), oraz uchwały nr XXXIV/224/2013 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 29 listopada 2013r., Rada Miejska w Młynarach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

2. Podstawowymi celami regulacji zawartych w planie są:

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

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

- 1) skrótce **mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 6) **reklamie** - zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 8) **strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu** - pas szerokości 100 m od linii cieków wyznaczony zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy;
 - 9) **teren** – część obszaru objętego planem, oznaczona barwą oraz symbolem terenu, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono w planie zasady zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §6, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe, budynki (stacje transformatorowe) infrastruktury technicznej oraz zieleń i drogi wewnętrzne;
 - 10) **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej** - teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania na poszczególnych działkach:
 - a) zabudowy usługowej oprócz stacji paliw, lub
 - b) obiektów produkcyjnych, składów (w tym składowanie na otwartym terenie) i magazynów, lub
 - c) obiektów mieszczących usługi oraz obiektów produkcyjnych i/lub składów (w tym składowanie na otwartym terenie), i/lub magazynów,
 - d) obiektów produkcyjnych i/lub składów (w tym składowanie na otwartym terenie) i/lub magazynów wraz z funkcją usługową, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami i zwyczajowym rozumieniem.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru

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

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

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

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

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

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

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

a) dopuszczalne:

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

b) wykluczone:

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

2) ustala się nakaz:

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

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

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

3) dopuszcza się:

a) lokalizację podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej,

b) lokalizację obiektów małej architektury,

c) lokalizację reklam/ szyldów, montowanych do wysokości gzymsu wieńczącego pierwszą kondygnację o powierzchni do 3m², bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością usługową.

4) ustala się zakaz:

a) stosowania jaskrawych kolorów (dotyczy elewacji budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury, nawierzchni drogowych),

b) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych o niskiej wartości estetycznej np. typu „siding”, z papy, blachy i PCV,

c) stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych,

d) lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni ekspozycji reklamowej powyżej 3m², wysokość górnej części nośnika nie wyżej niż 3,0 m;

5) ustala się zasady grodzenia:

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

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

c) wysokość ogrodzenia do 1,50 m.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 5000 m², nie obowiązuje dla: procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wydzieleń dla budowl, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej;

- 2) ustala się szerokości działek dla terenów komunikacji wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny pokryte napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV – obowiązują przepisy odrębne. Strefa oddziaływania wynikająca z pola elektrycznego powyżej 1 kV/m – 5 m wokół przewodu;
- 4) ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w pasach drogowych i ciągach pieszych;
- 5) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,35,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 15%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej: 50%,
 - e) formy zabudowy: obiekty wolnostojące,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - funkcja usługowa: min. 2 mp / 100m² powierzchni użytkowej,
 - 1 mp/100m² powierzchni użytkowej hali produkcyjnej, składów i magazynów,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce postojowe na każde 15 mp (ustalone wg wskaźników ust.4 lit. f, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe),
 - h) gabaryty obiektów:
 - minimalna wysokość zabudowy (nie dotyczy infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego): 4,0 m,
 - maksymalna wysokość zabudowy (nie dotyczy infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego): 9,0 m (nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe),
 - geometria dachu: dachy strome, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowej 25°- 50°,
 - szerokość elewacji frontowej: minimalna – 10,0m, maksymalna 12, dla hali produkcyjnej maksymalna - 40,0 m.

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

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

- przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw,
- w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

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

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

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

8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

Przepisy wykonawcze i końcowe

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

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

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



OZNACZENIA RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.P,U** symbol terenu: 1.-numer terenu; P,U - symbol literowy terenu

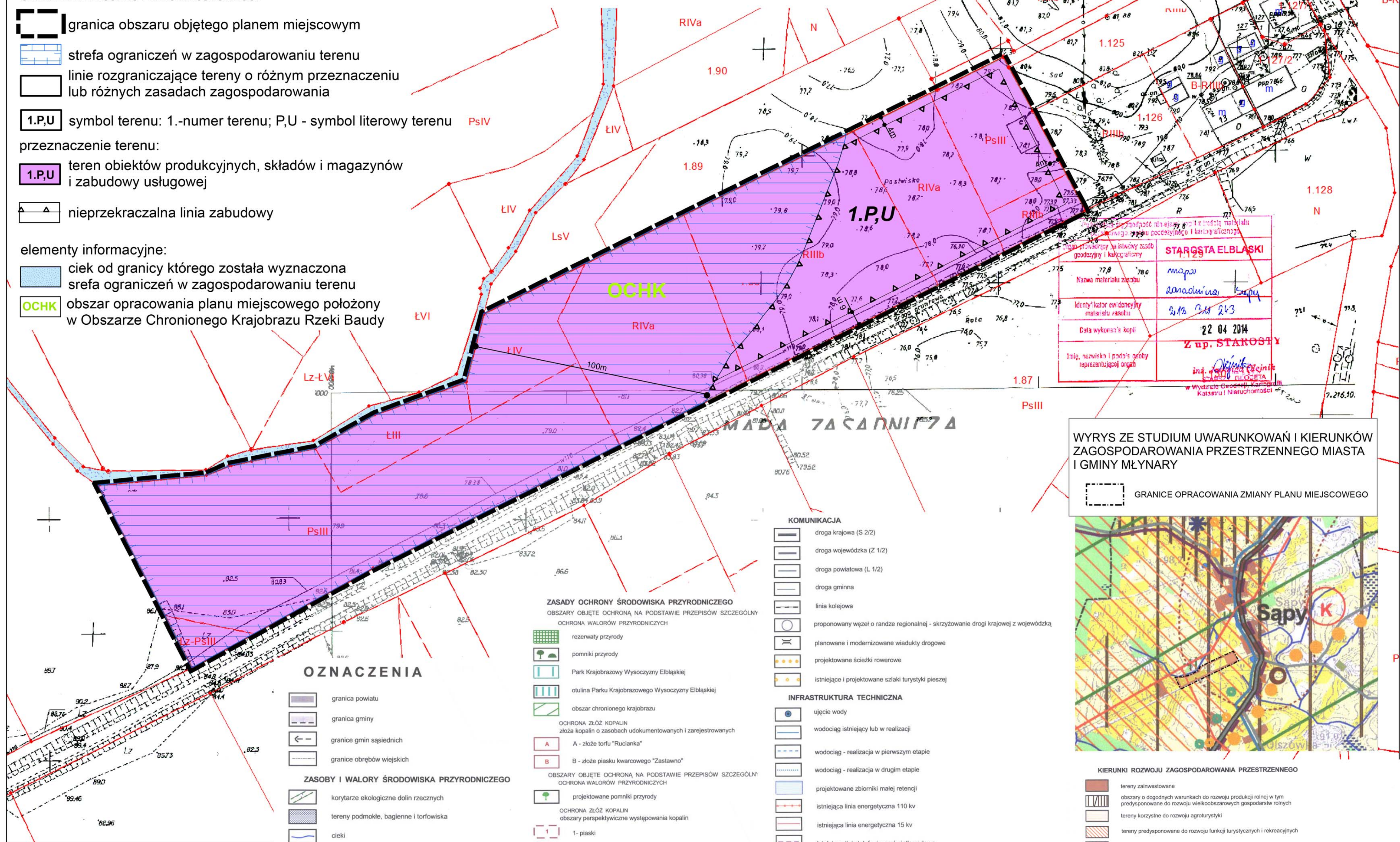
przeznaczenie terenu:

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

- nieprzekraczalna linia zabudowy

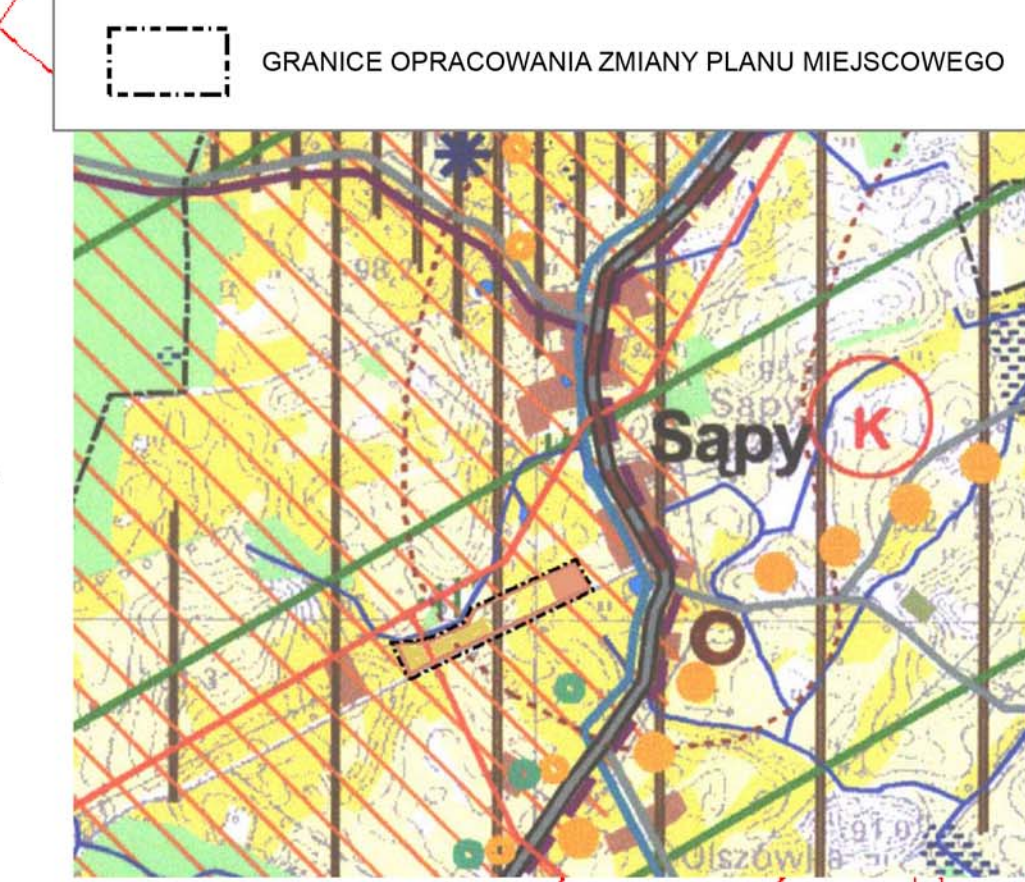
elementy informacyjne:

- ciek od granicy którego została wyznaczona strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu
- OCHK** obszar opracowania planu miejscowego położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy



STAROSTA ELBLĄSKI	
Nazwa materiału zagadki	mapa
Identyfikator ewidencyjny materiału zagadki	2112
Data wykonania kopii	22 04 2014
Z up. STAROSTY	
in. <i>[Signature]</i> SARU GŁOZETA w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru i Nieruchomości	

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MŁYNARY



OZNACZENIA

- granica powiatu
- granica gminy
- granice gmin sąsiednich
- granice obrębów wiejskich
- ZASOBY I WALORY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- korytarze ekologiczne dolin rzecznych
- tereny podmokłe, bagienne i torfowiska
- cieki
- zbiorniki wodne
- tereny zalewane podczas powodzi
- kompleksy leśne
- grunty wnioskowane do zalesień
- zespoły zieleni wiejskiej (parki, cmentarze)
- aleje
- gleby III klasy
- gleby IV klasy
- punkty widokowe

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH OCHRONA WALORÓW PRZYRODNICZYCH

- rezerваты przyrody
- pomniki przyrody
- Park Krajobrazowy Wysoczyzny Elbląskiej
- otulina Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej
- obszar chronionego krajobrazu
- OCHRONA ŻŁOŻ KOPALIN** o zasobach udokumentowanych i zarejestrowanych
- A** - złoża torfu "Rucianka"
- B** - złoża piasku kwarcowego "Zastawno"
- OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH OCHRONA WALORÓW PRZYRODNICZYCH**
- projektowane pomniki przyrody
- OCHRONA ŻŁOŻ KOPALIN** obszary perspektywiczne występowania kopalin
- 1** - piaski
- 2** - ility warwowe

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- A** strefy ochrony konserwatorskiej "A"
- B** strefy ochrony konserwatorskiej "B"
- K** strefy ochrony krajobrazu "K"
- E** strefy ochrony ekspozycji "E"
- stanowiska archeologiczne (wg wykazu stanowiącego załącznik nr 3 do tekstu Studium)
- strefy ochronne stanowisk archeologicznych (wg wykazu stanowiącego załącznik nr 3 do tekstu Studium)
- obiekty wpisane do rejestru zabytków: nr 3-12 na terenie miasta Młynary; nr 1,2,13,14 na terenie gminy (wg wykazu stanowiącego załącznik nr 1 do tekstu Studium)
- miejsca pamięci narodowej (wg wykazu stanowiącego załącznik nr 2 do tekstu Studium)

KOMUNIKACJA

- droga krajowa (S 2/2)
- droga wojewódzka (Z 1/2)
- droga powiatowa (L 1/2)
- droga gminna
- linia kolejowa
- proponowany węzeł o randze regionalnej - skrzyżowanie drogi krajowej z wojewódzką
- planowane i modernizowane wiadukty drogowe
- projektowane ścieżki rowerowe
- istniejące i projektowane szlaki turystyki pieszej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ujęcie wody
- wodociąg istniejący lub w realizacji
- wodociąg - realizacja w pierwszym etapie
- wodociąg - realizacja w drugim etapie
- projektowane zbiorniki małej retencji
- istniejąca linia energetyczna 110 kv
- istniejąca linia energetyczna 15 kv
- istniejąca linia telefoniczna światłowodowa
- istniejąca linia telefoniczna kablowa miedziana
- projektowana sieć gazowa wysokiego ciśnienia
- projektowana stacja redukcyjno-pomiarowa gazu i stopnia wraz ze strefą wybuchową o wymiarach 30 x 30 m
- istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- projektowana sieć kanalizacji sanitarnej
- istniejąca oczyszczalnia ścieków wraz ze strefą ograniczonego użytkowania (100 m)
- projektowana oczyszczalnia
- obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków
- wysypisko odpadów komunalnych wraz ze strefą ograniczonego użytkowania (500 m)

KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- tereny zainwestowane
- obszary o dogodnych warunkach do rozwoju produkcji rolnej w tym predysponowane do rozwoju wielkoobszarowych gospodarstw rolnych
- tereny korzystne do rozwoju agroturystyki
- tereny predysponowane do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych
- tereny predysponowane do lokalizacji funkcji przemysłowych i składowych
- ośrodki przewidywanego osadnictwa podmiejskiego i wiejskiego
- ZASADY SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- miejscowości, dla których proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- tereny, dla których proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM 2015r.:

- Granice zmiany Studium (działka nr 88 we wsi Sapy - tereny udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych)
- Tereny zainwestowane i rozwojowe
- C.O.E.F. G. K.I.** Udokumentowane złoża kruszyw naturalnych
- PG1 PG2** Granice terenów i obszarów górniczych (PG1 - Zastawno III, PG2 - Zastawno IV)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/170/2017

Rady Miejskiej w Młynarach

z dnia 17 lutego 2017 r.

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

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/170/2017

Rady Miejskiej w Młynarach

z dnia 17 lutego 2017 r.

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

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

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

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

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

UZASADNIENIE

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

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia zapewniające:

- 1) Utrzymanie i zapewnienie ładu przestrzennego: poprzez wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, opierając się na relacjach pomiędzy uwarunkowaniami i wymogami funkcjonalnymi, społeczno – gospodarczymi, środowiskowymi, kulturowymi oraz kompozycyjno – estetycznymi; wprowadzając ustalenia dotyczące architektury i lokalizacji budynków, reklam, ogrodzeń.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez wprowadzenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy – jej parametrów, architektury, materiałów i kolorystyki, zieleni;
- 3) Ochronę środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez zapisy m.in.
 - a) *na granicy z terenami o funkcjach chronionych akustycznie obowiązuje poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych;*
 - b) *na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych;*
 - c) *projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;*
 - d) *działalność obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalne). Działalność nie może powodować dopuszczalnych poziomów hałasu, zanieczyszczeń powietrza lub innych czynników uciążliwych lub/i szkodliwych dla mieszkańców sąsiadujących budynków mieszkaniowych, nie może stanowić zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiać im pracę, odpoczynek i sen w zadawalających warunkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
 - e) *w przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych;*
 - f) *tereny dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych winny mieć nawierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną;*
 - g) *drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy działki, aby nie zacięniały działek sąsiednich;*
 - h) *w celu podniesienia walorów krajobrazowych miejsca oraz wzmocnienia bariery emisji akustycznej na tereny sąsiednie, na terenie należy wprowadzić, bądź zachować min, udział 5% zieleni ozdobnej w powierzchni biologicznie czynnej, oraz wprowadzić wokół terenu inwestycji zieleni średnią i/lub wysoką.*
- 4) Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury poprzez m.in. następujące

zapisy:

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

- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: poprzez m.in. zapisy:
 - *działalność obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalne). Działalność nie może powodować dopuszczalnych poziomów hałasu, zanieczyszczeń powietrza lub innych czynników uciążliwych lub/i szkodliwych dla mieszkańców sąsiadujących budynków mieszkaniowych, nie może stanowić zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwić im pracę, odpoczynek i sen w zadawalających warunkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
 - *lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej. Na konstrukcji wież telekomunikacyjnych ustala się zakaz lokalizowania reklam. Różni operatorzy telefonii komórkowej w miarę możliwości muszą korzystać z tych samych wież i konstrukcji wspornych;*
 - *zgodnie z wymogami obrony cywilnej:*
 - *przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw,*
 - *w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.*
 - *zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi;*
 - *na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych;*
 - *minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce postojowe na każde 15 mp (ustalone wg wskaźników ust.4 lit. f, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe),*
 - *oraz ustalenia w zakresie dostępu i obsługi infrastrukturą techniczną.*
- 6) Wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni: teren otrzymał funkcję odpowiadającą możliwością jego ekonomicznego wykorzystania, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska i przyrody, w związku z istniejącymi formami ochrony przyrody.
- 7) Prawo własności: ustalenia projektu planu nie ograniczają prawa własności;
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlegał uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 6 lit.b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) Potrzeby interesu publicznego: poprzez: wypełnienie zadania własnego gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami, ochronę środowiska i zasobów dziedzictwa kulturowego, zapewnienia ładu przestrzennego, wypełnienie ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Młynary.
- 10) Potrzebę rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowej: ustalenia projektu planu miejscowego nie ograniczają rozwoju infrastruktury technicznej;
- 11) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i

jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

- 12) Zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była prowadzona zgodnie z art. 17 pkt 1,2, 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13,14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: zaopatrzenie w wodę ma odbywać się z *miejskiej sieci wodociągowej*, jakość wody pitnej regulują odpowiednie przepisy sanitarne, nie ma konieczności powtarzania ich w planie miejscowym.

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

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

- 1) Wykorzystanie istniejących powiązań drogowych w celu obsługi terenu (nie wytycza się nowych dróg publicznych),
- 2) Dostęp do najbliższego przystanku komunikacji zbiorowej – przystanek PKS w odległości około 620 m;
- 3) Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: na obszarze planu nie wyznacza się terenów dedykowanych dla komunikacji rowerowej z uwagi charakter zabudowy i własności, natomiast nie wprowadza się zakazu ich lokalizacji.
- 4) Zaplanowana lokalizacja nowej zabudowy stanowi kontynuację zabudowy w tej części wsi Sapy. Tereny mają możliwość podłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

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

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego będzie miała wpływ na budżet gminy, z uwagi na możliwe wpływy z przychodów od podatków. Ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane z budżetu gminy, przy współfinansowaniu ze środków NFOŚiGW i WFOŚiGW, przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE, w ramach partnerstwa

publiczno-prywatnego, z innych źródeł

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