

**UCHWAŁA NR IX/49/2019
RADY GMINY MIKOŁAJKI POMORSKIE**

z dnia 30 lipca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 367/2 i części dz. nr 367/1 w obrębie ewidencyjnym Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018r. poz.1945 ze zm.¹⁾)

oraz w związku z uchwałą nr XXVII/178/2017 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 367/2 i części dz. nr 367/1 w obrębie ewidencyjnym Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie **Rada Gminy Mikołajki Pomorskie uchwala co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie, uchwalonego uchwałą nr XXXV/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 367/2 i części dz. nr 367/1 w obrębie ewidencyjnym Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie.

3. Plan obejmuje powierzchnię ok. 1,14 ha

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące teren;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) U – teren zabudowy usługowej
- 6) pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV (po 6,5 m od osi linii w obie strony);

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy został ogłoszony w Dz. U. z 2019r. poz.60, 235,730,1009.

Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) zostały określone w § 11 poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Obszar planu – teren oznaczony symbolem 1.U nie wymaga ustalenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego w ustawie Prawo ochrony środowiska.

2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem, np. maksymalnie ograniczyć rozmiary placu budowy w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery, ukształtować tereny zieleni pełniące funkcje izolacyjno-krajobrazowe.

4. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenach usługowych winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu w § 11, w tym linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §.8. niniejszej uchwały.

6. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych, związane z realizacją zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

7. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp. biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejące urządzenia należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru.

8. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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

Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni ok. 1,14 ha, w tym:

- 1) w klasie bonitacyjnej IV 0,26 ha;
- 2) w klasie bonitacyjnej III 0,8800 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi - decyzja nr GZ.tr.602.219.2018 z dnia 16 kwietnia 2019 r.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się włączenie zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) ścieki odprowadzić do istniejącej kanalizacji sanitarnej.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu na terenie działki budowlanej;
- 3) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania dla własnych potrzeb.

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) w obszarze planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć (SN); orientacyjny przebieg sieci zaznaczono na rysunku planu, dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych, w tym ich skablowanie;
- 2) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.

5. W zakresie zasilania w ciepło

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci ciepłowniczej oraz przyłączy obiektów budowlanych
- 2) budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego lub niskiego ciśnienia.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

8. W zakresie gospodarki odpadami

- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; gospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 2) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych

1. Powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym oraz obsługę komunikacyjną terenu zapewnia droga wojewódzka nr 522, przy czym w zależności od funkcji lokalizowanych obiektów niezbędna może być budowa dodatkowej drogi wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522 celem obsługi stacji paliw i innych obiektów usługowych.

2. Obsługa komunikacyjna terenów usługowych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522 nie może powodować pogorszenia warunków ruchu na drodze nr 522 oraz musi gwarantować bezpieczeństwo wszystkich uczestników ruchu drogowego, również pieszych i użytkowników nieruchomości sąsiednich, w tym także obsługę komunikacyjną działek powstałych z wyodrębnienia nieruchomości objętych planem miejscowym.

3. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni pomocniczej), nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
- 2) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce jeśli liczba miejsc wynosi mniej niż 15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40.

§ 10. Stawki procentowe

Dla obszaru opracowania planu nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki procentowej, teren jest własnością komunalną gminy Mikołajki Pomorskie.

§ 11. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1.U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków i budowli usługowych związanych z obsługą komunikacji – stacja paliw,
 - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług obsługi pojazdów z parkingami i usługami handlu,
 - c) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług handlu i gastronomi, jako towarzyszących stacji paliw,
 - d) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku, kultury, administracji, z dopuszczeniem lokali mieszkalnych towarzyszących,
 - e) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i zaplecza socjalnego i magazynowego,
 - f) lokalizacja pylonów,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) lokalizacja miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - i) lokalizacja dojazdów i dojazdów.
- 3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publicznej wojewódzkiej (droga poza obszarem opracowania planu) w odległości 20m; jak na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40% działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,2, maksymalna 1,6,
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 3000m²;
- 6) w ramach zagospodarowania terenów usługowych, w obrębie terenu 1.U wymagane jest ustalenie obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej nr 522, w sposób który nie może powodować pogorszenia warunków ruchu na drodze nr 522 oraz musi gwarantować bezpieczeństwo wszystkich uczestników ruchu drogowego, również pieszych i użytkowników nieruchomości sąsiednich, w tym także obsługę komunikacyjną działek powstałych z wyodrębnienia nieruchomości objętych planem miejscowym; obsługa komunikacyjna powinna być w szczególności realizowana poprzez budowę dodatkowej drogi

uwzględniającej pasy ruchu dla pojazdów skręcających z drogi wojewódzkiej 522 na teren stacji paliw i innych budynków usługowych oraz budowę dojść dla pieszych.

3. Zasady kształtowania zabudowy

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych – 10,0m,
- b) dla budynków towarzyszących – 5,0m,
- c) dla pylonów 12m;

2) geometria dachu: dowolna;

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mikołajki Pomorskie.

§ 13. 1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Zamojska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/49/2019
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie
z dnia 30 lipca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Rada Gminy Mikołajki Pomorskie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 367/2 i części dz. nr 367/1 w obrębie ewidencyjnym Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie

- r o z s t r z y g a co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 20.05.2019 r. do 10.06.2019 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu - do dnia 24.06.2019 r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Zamojska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/49/2019
Rady Gminy Mikołajki Pomorskie
z dnia 30 lipca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania Rada Gminy Mikołajki Pomorskie rozstrzyga, co następuje:

1. Obszar objęty projektem planu miejscowego jest położony na skraju strefy zurbanizowanej i jest zaopatrzony w niezbędną infrastrukturę techniczną.

2. W obszarze ww. planu miejscowego nie przewiduje się konieczności urządzenia dróg gminnych i realizacji uzbrojenia inżynierskiego należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust.1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Droga publiczna obsługująca obszar objęty planem miejscowym jest istniejąca, zaś infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi zabudowy będzie wymagała budowy przyłączy.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Zamojska

UZASADNIENIE

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego objęty jest obszar o powierzchni ok. 1,1359 ha, obejmujący działkę geodezyjną nr 367/2 i część działki geodezyjnej nr 367/1 w obrębie ewidencyjnym Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie, powiat sztumski.

Przedmiotem planu jest umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej, w tym w szczególności stacji paliw wraz z niezbędnymi funkcjami towarzyszącymi i infrastrukturą.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją uchwały nr XXVII/178/2017 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 13 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 367/2 i części dz. nr 367/1 w obrębie ewidencyjnym Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie, uchwalonego uchwałą nr XXXV/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014r.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § 11 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

Plan zawiera ustalenia służące ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane są przede wszystkim z realizacją nowych obiektów budowlanych i zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Tereny rolnicze występujące obecnie na obszarze planu zmieniają przeznaczenie na cele nierolnicze, w tym fragment gruntów klasy RIIIb o powierzchni 0,8800ha uzyskał zgodę właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia §9, ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z sieci wodociągowej.

Obszar planu miejscowego położony jest poza ustanowionymi obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie niekorzystnie na obiekty chronione, gatunki i siedliska przyrodnicze, obszary Natura 2000 ani inne tereny objęte ochroną prawną.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty zabytkowe, nie jest on objęty strefami ochrony konserwatorskiej i nie występują na nim obszary ochrony archeologicznej.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wpływ na warunki życia ludzi może mieć planowana zabudowa usługowa, w tym stacja paliw. W wyniku realizacji tych ustaleń planu mogą pojawić się nowe, niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie planistycznym, źródła uciążliwości dla środowiska. Zapisy planu wskazują jednak jednoznacznie, że prowadzona na tym terenie działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów (zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny) oraz, że spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska i należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem. Zgodnie z tymi wymogami, nie przewiduje się istotnego wpływu realizacji ustaleń planu na warunki życia mieszkańców.

Obsługa komunikacyjna terenów usługowych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522 nie może powodować pogorszenia warunków ruchu na drodze nr 522 oraz musi gwarantować bezpieczeństwo wszystkich uczestników ruchu drogowego, również pieszych i użytkowników nieruchomości sąsiednich, w tym także obsługę komunikacyjną działek powstałych z wyodrębnienia nieruchomości objętych planem miejscowym.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach obszary ani tereny górnicze.

W planie ustalono minimalne wskaźniki miejsc postojowych, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Teren jest korzystnie położony względem układu komunikacyjnego i w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną. Zatem wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji – zabudowy usługowej, w tym stacji paliw przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty na obszarze opracowania są własnością komunalną gminy Mikołajki Pomorskie.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Obszar planu jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną. Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

-w marcu 2018 r. Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od ukazania się ogłoszenia; w wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek od podmiotów prywatnych, który Wójt uwzględnił sporządzając projekt planu miejscowego;

-projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.05.2019 r. do 10.06.2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Mikołajki Pomorskie, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

-w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 28.05.2019 r. o godz. 12⁰⁰ w siedzibie Urzędu Gminy Mikołajki Pomorskie, w dyskusji publicznej uczestniczyły 2 osoby, nie zabrano głosów w dyskusji.

-w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 24.06.2019 r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia planu przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Grunt jest własnością komunalną, zaś przewidywana funkcja terenu, w tym możliwość lokalizacji stacji paliw jest odpowiedzią na zapotrzebowanie mieszkańców gminy, zgłaszane wielokrotnie – na terenie gminy nie funkcjonuje obecnie żadna stacja paliw, a najbliższe takie obiekty oddalone są o ok. 15km od wsi Mikołajki Pomorskie

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania w § 11 uchwały.

Podstawowym celem planu jest umożliwienie zlokalizowania usług towarzyszących komunikacji, tj. stacji paliw wraz z niezbędnymi funkcjami towarzyszącymi i infrastrukturą. Ze względu na bardzo

korzystne położenie obszaru planu dla realizacji planowanej inwestycji, w obszarze w pełni wyposażonym w infrastrukturę techniczną, uzasadnionym jest lokalizacja zabudowy wykorzystującej rentę położenia. Wprowadzenie zabudowy w tym rejonie przyczyni się prawdopodobnie do bardziej efektywnego wykorzystania terenu.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy we wrześniu 2018 r.

W uchwale nr XXXV/229/2018 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 17 października 2018r. stwierdzono, iż obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalone uchwałą nr XXXVI/248/2014 z dnia 06 marca 2014r. jest aktualne pod względem kierunków rozwojowych oraz potrzeb gminy i nie wymaga zmiany.

W sporządzonej analizie wskazano zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 367/2 i części dz. nr 367/1 w obrębie ewidencyjnym Mikołajki Pomorskie, gmina Mikołajki Pomorskie, zgodnie z przyjętą wcześniej polityką przestrzenną gminy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych (czerwiec 2018r.) wykazała, że:

·uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów budowy infrastruktury technicznej.

·uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg publicznych.

·uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów wykupu gruntu na cel publiczny ani w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

·realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych.

·uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.

·realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie skutkowała możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału gruntów.

·realizacja ustaleń planu miejscowego będzie wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

·realizacja ustaleń planu miejscowego spowoduje konieczność poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wyceny nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż w okresie 5 lat (okres prognozowany) należy spodziewać się dochodów do budżetu znacząco przewyższających konieczne wydatki związane z realizacją inwestycji wynikających wprost z realizacji ustaleń planu.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.). Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez osoby fizyczne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi, po czym je rozstrzygnął,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Mikołajki Pomorskie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.