



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 6 kwietnia 2023 r.

Poz. 2016

### UCHWAŁA NR XXXVI/281/23 RADY GMINY MIELNIK

z dnia 29 marca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), w związku z Uchwałą Nr XXII/175/21 Rady Gminy Mielnik z dnia 26 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik, na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik, przyjętego Uchwałą Nr XV/74/2000 Rady Gminy Mielnik z dnia 29 sierpnia 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XXII/132/17 Rady Gminy Mielnik z dnia 24 marca 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXXV/274/23 Rady Gminy Mielnik z dnia 31 stycznia 2023 r. Rada Gminy Mielnik uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu, sporządzone w skali 1:1000, stanowiące: załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu symbolem graficznym.

**§ 3. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby, zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów, zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej;

- 6) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 8) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 9) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) **U** – tereny usług,
  - b) **UTUS** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji,
  - c) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - d) **ZL** – tereny lasów.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem:
  - a) **MNU** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) **UTUS** – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – archeologicznej (stanowiska archeologicznego niewpisanego do rejestru zabytków, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Osłowo, stanowisko nr 4, obszar AZP 54-85/9), oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym,
- 2) w strefie, o której mowa w pkt. 1, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się udokumentowane złożo kopalni „Osłowo”, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się granice Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wskazuje się granice Obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) wskazuje się granice Obszaru Natura 2000 Murawy w Mielniku – obszar proponowany, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie ustala się:
- a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zwolnienie od zakazu o którym mowa w lit. b, pod warunkiem uzyskania decyzji zwalniającej od zakazu właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - d) nakaz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego przed realizacją inwestycji związanej z:
    - lokalizowaniem nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
    - lokalizowaniem nowych obiektów budowlanych,
    - gromadzeniem na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie na tych obszarach przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, jeżeli wydano decyzję, o której mowa w lit. c;
- 7) wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie ustala się:
- a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zwolnienie od zakazu o którym mowa w lit. b, pod warunkiem uzyskania decyzji zwalniającej od zakazu właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - d) nakaz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego przed realizacją inwestycji związanej z:
    - lokalizowaniem nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
    - lokalizowaniem nowych obiektów budowlanych,
    - gromadzeniem na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie na tych obszarach przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, jeżeli wydano decyzję, o której mowa w lit. c;
- 8) wskazuje się obszar zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b i §12,

- b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji do 20 m, z wyłączeniem infrastruktury elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla której dopuszcza się wysokość do 30,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej,
  - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - c) dla budynków nie wymienionych w lit. b – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości po 12,0 m w obie strony od osi linii, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m;
- 2) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m;
- 3) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
  - a) drogę powiatową nr 1781B, klasy zbiorczej, która przebiega za północno-wschodnią granicą obszaru objętego planem w obrębie Osłowo, przy terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MNU,
  - b) drogę wewnętrzną stanowiącą własność Gminy Mielnik, która przebiega za północną granicą obszaru objętego planem w obrębie Osłowo, przy terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UTUS,

- c) drogę wewnętrzną stanowiącą własność Gminy Mielnik, która przebiega za południowo-zachodnią granicą obszaru objętego planem w obrębie Osłowo, przy terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UTUS,
  - d) drogę gminną nr 109627 B, ul. Dębową, która przebiega za północną granicą obszaru objętego planem, przy terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U;
- 2) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 5,0 m wraz z placami do zawracania.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi, zakaz stosowania rozwiązań indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią pod warunkiem uzyskania decyzji zwalniającej od zakazu właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - e) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - c) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

- b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 15. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, UTUS, MNU;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, sanitarnych, wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) wód powierzchniowych, w tym hodowlanych, rekreacyjnych, retencyjnych,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - f) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
  - g) parkingów, zjazdów z dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 65% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków – do 12,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UTUS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi turystyki lub usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynków gospodarczych, garażowych, sanitarnych, wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) wód powierzchniowych, w tym hodowlanych, rekreacyjnych, retencyjnych,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
  - f) parkingów, zjazdów z dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków – do 7,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem,
- b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;

- 2) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynków gospodarczych, garażowych, sanitarnych, wbudowanych lub wolno stojących,
- b) wód powierzchniowych, w tym hodowlanych, rekreacyjnych, retencyjnych,
- c) zieleni urządzonej,
- d) obiektów małej architektury,
- e) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- f) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,

- g) parkingów, zjazdów z dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków – do 9,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: –dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, –dla budynków pozostałych, wymienionych w pkt 2 lit. a: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°,
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem oraz poprzez sąsiednie tereny.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mielnik.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

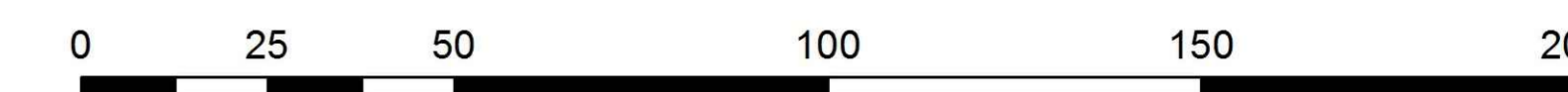
**Przewodniczący Rady  
Gminy**

*Artur Gacki*



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIELNIK NA TERENIE DZIAŁEK O NR GEOD. 5196/63 I 5196/71 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MIELNIK ORAZ NA TERENIE DZIAŁEK O NR GEOD. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM OSŁOWO, GMINA MIELNIK**

RYSUNEK PLANU



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXVI/281/23  
RADY GMINY MIELNIK  
Z DNIA 29 MARCA 2023 R.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIELNIK**



- Obszar objęty zmianą studium/obszar objęty planem miejscowym
  - U - Teren usługowy
  - UTUS - Teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji
  - MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
  - ZL - Teren lasów
  - Stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
  - Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
  - Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
  - Granica Obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska
  - Granica Obszaru Natura 2000 Murawy w Mielniku - obszar proponowany
  - Udokumentowane złoża kopalin
  - Obszar szczególnego zagrożenia powodzi gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie
  - Obszar szczególnego zagrożenia powodzi gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie
- Cały obszar objęty zmianą studium znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu  
Cały obszar objęty zmianą studium znajduje się w granicach obszaru węzłowego sieci ekologicznej województwa Puszcza Mielnicka GKPnc-2  
Część obszaru objęta zmianą studium położona w obrębie ewidencyjnym Osłowo znajduje się w granicy Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu

**OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU**

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- U - tereny usług
- ZL - tereny lasów

**ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**

- Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu
- Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru węzłowego sieci ekologicznej województwa Puszcza Mielnicka GKPnc-2
- udokumentowane złoża kopalin "Osłowo"
- udokumentowane złoża kopalin "Osłowo" poza obszarem planu
- płat siedliska 6210 Murawy kserotermiczne
- granica Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Głogi
- granica Obszaru Natura 2000 Murawy w Mielniku - obszar proponowany
- trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV
- granica działek ewidencyjnych
- linia rozgraniczająca drogi poza planem

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik

ZAŁĄCZNIK NR 1 - Obręb ewidencyjny Mielnik

2023 R.

Skala 1:2000

Wykonawca: **BUDPLAN**

Główny projektant: mgr inż. arch. Anna Obromska-Matusiak

mgr inż. Natalia Andrzejak

Zespół: mgr inż. Iwona Bielowska

mgr Agata Grzałak



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIELNIK NA TERENIE DZIAŁEK O NR GEOD. 5196/63 I 5196/71 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MIELNIK ORAZ NA TERENIE DZIAŁEK O NR GEOD. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM OSŁOWO, GMINA MIELNIK

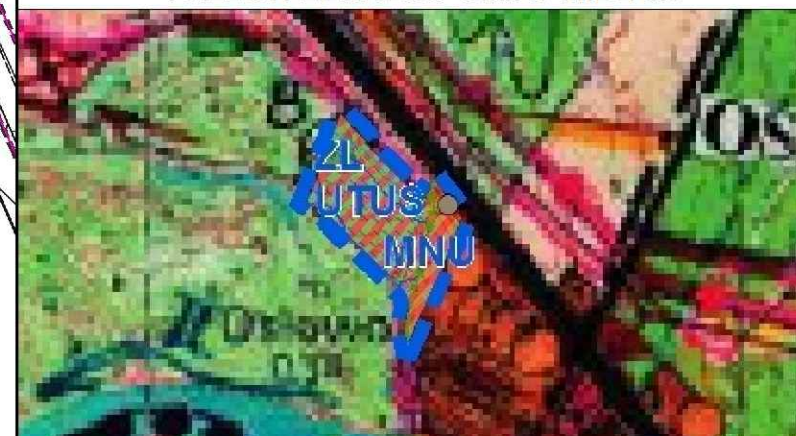
RYSunEK PLANU

0 25 50 100 150 200 m

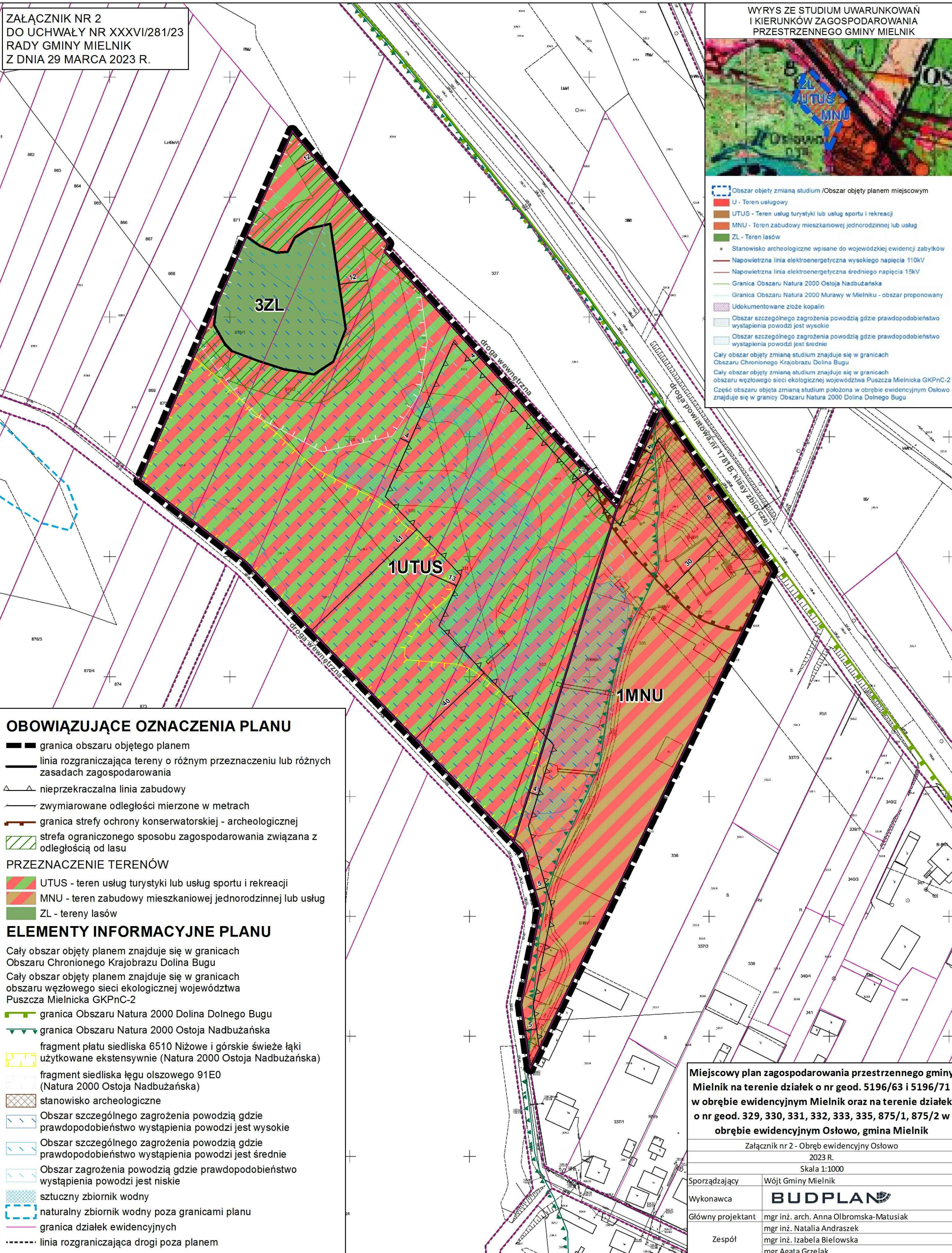


ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XXXVI/281/23  
RADY GMINY MIELNIK  
Z DNIA 29 MARCA 2023 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY MIELNIK



- Obszar objęty zmianą studium /Obszar objęty planem miejscowym
  - U - Teren usługowy
  - UTUS - Teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji
  - MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
  - ZL - Teren lasów
  - Stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
  - Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
  - Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
  - Granica Obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska
  - Granica Obszaru Natura 2000 Murawy w Mielniku - obszar proponowany
  - Udokumentowane złoża kopalin
  - Obszar szczególnego zagrożenia powodzi gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie
  - Obszar szczególnego zagrożenia powodzi gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie
  - Obszar zagrożenia powodzi gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie
  - sztuczny zbiornik wodny
  - naturalny zbiornik wodny poza granicami planu
  - granica działek ewidencyjnych
  - linia rozgraniczająca drogi poza planem
- Cały obszar objęty zmianą studium znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu
- Cały obszar objęty zmianą studium znajduje się w granicach obszaru węzłowego sieci ekologicznej województwa Puszcza Mielnicka GKPnC-2
- Część obszaru objęta zmianą studium położona w obrębie ewidencyjnym Osłowo znajduje się w granicy Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu



## OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- granica strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

## PRZEZNACZENIE TERENÓW

- UTUS - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji
- MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- ZL - tereny lasów

## ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru węzłowego sieci ekologicznej województwa Puszcza Mielnicka GKPnC-2

- granica Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu
- granica Obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska
- fragment płatu siedliska 6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (Natura 2000 Ostoja Nadbużańska)
- fragment siedliska łągi olszowego 91E0 (Natura 2000 Ostoja Nadbużańska)
- stanowisko archeologiczne
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzi gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzi gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie
- Obszar zagrożenia powodzi gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie
- sztuczny zbiornik wodny
- naturalny zbiornik wodny poza granicami planu
- granica działek ewidencyjnych
- linia rozgraniczająca drogi poza planem

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik

Załącznik nr 2 - Obręb ewidencyjny Osłowo  
2023 R.

Skala 1:1000

|                   |  |
|-------------------|--|
| Sporządzający     | Wójt Gminy Mielnik   |
| Wykonawca         | <b>BUDPLAN</b>   |
| Główny projektant | mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak<br>mgr inż. Natalia Andraszek |
| Zespół            | mgr inż. Izabela Bielowska<br>mgr Agata Grzelak                      |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/281/23

Rady Gminy Mielnik

z dnia 29 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 listopada 2022 r. do 14 grudnia 2022 r., uwagi można było wnosić do dnia 9 stycznia 2023 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), do Wójta Gminy Mielnik uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/281/23

Rady Gminy Mielnik

z dnia 29 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik nie przewiduje realizacji nowych docelowo gminnych dróg publicznych. Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXVI/281/23

Rady Gminy Mielnik

z dnia 29 marca 2023 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

**do Uchwały Nr XXXVI/281/23 Rady Gminy Mielnik z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXII/175/21 Rady Gminy Mielnik z dnia 26 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik, na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik, przyjętego Uchwałą Nr XV/74/2000 Rady Gminy Mielnik z dnia 29 sierpnia 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XXII/132/17 Rady Gminy Mielnik z dnia 24 marca 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXXV/274/23 Rady Gminy Mielnik z dnia 31 stycznia 2023 r. Plan dotyczy trzech terenów o łącznej powierzchni ok. 23,6 ha, położonych w południowo-zachodniej części gminy – dwóch terenów w obrębie ewidencyjnym Mielnik w granicy dz. ew. nr 5196/63 i 5196/71 oraz terenu w obrębie ewidencyjnym Osłowo obejmującym dz. ew. nr: 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących załącznik nr 1 – Obręb ewidencyjny Mielnik oraz załącznik nr 2 – Obręb ewidencyjny Osłowo, do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na przeważającym fragmencie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje obecnie Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik, zatwierdzona Uchwałą Nr XXIII/120/98 Rady Gminy Mielnik z dnia 24 kwietnia 1998 r. Obejmuje ona oba tereny w obrębie ewidencyjnym Mielnik dla których wyznacza tereny pod użytkowanie rolno-leśne bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi oraz dz. ew. nr 335 z obrębu ew. Osłowo, dla której wyznacza tereny zabudowy zagrodowej. Na pozostałej części obszaru opracowania w obrębie ew. Osłowo nie obowiązuje obecnie plan miejscowy. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, ze względu na zgłoszone wnioski zainteresowanych osób, dotyczące możliwości realizacji usług na tych terenach, aby ułatwić proces inwestycyjny w obszarze opracowania, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie oraz optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik ustala tereny budowlane – usług (U), usług turystyki lub usług sportu i rekreacji (UTUS) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU), a także tereny lasów (ZL).

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, na obszarze objętym planem występują:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu (cały obszar planu),
- Obszar Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu (fragment obszaru planu),

- Obszar Natura 2000 Ostoja Nadbużańska (fragment obszaru planu),
- Obszar Natura 2000 Murawy w Mielniku – obszar proponowany (fragment obszaru planu),
- tereny lasów (fragmenty obszaru planu),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na fragmencie terenu planu znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Osłowo, stanowisko nr 4, obszar AZP 54-85/9; na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu terenów usługowych (U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) i lasów (ZL). W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy przylegający do obszaru objętego planem;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy przewiduje lokalizację zabudowy mieszkaniowej na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, znajdującej się przy drodze powiatowej, zlokalizowanej poza granicami planu, której parametry umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4)zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy – tereny na obszarze objętym planem posiadają dostęp do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami opracowania „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik”, przyjętego Uchwałą Nr XXII/131/17 Rady Gminy Mielnik z dnia 24 marca 2017 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Mielnik, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1)Rada Gminy Mielnik podjęła Uchwałę Nr XXII/175/21 z dnia 26 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik, na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik;

2)ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 28.02.2022 r. (w ustawowym terminie wpłynęły dwa wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne);

3)zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

4)sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5)uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6)wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

7)dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

8)wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii;

9)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 21 listopada 2022 r. do 14 grudnia 2022 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 29 listopada 2022 r.;

10)wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 9 stycznia 2023 r. (W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi);

11)przedstawiono Radzie Gminy Mielnik do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.