

# RADA MIEJSKA w MIŁOMŁYNIE

## UCHWAŁA NR XLVII/372/2022 RADY MIEJSKIEJ W MIŁOMŁYNIE

z dnia 16 listopada 2022 r.

### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XXVI/216/2021 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn, Rada Miejska w Miłomłynie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłomłyn, uchwala co następuje:

#### Rozdział 1.

#### ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn, zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn” stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych Gminy Miłomłyn stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- 5) **danych przestrzennych** utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy planu;
- 2) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
- 5) obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny starego miasta,
- 6) obszaru nawarstwień kulturowych wpisanego do rejestru zabytków.

3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad 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;
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 10) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu,
- 13) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

4. Plan, z racji braku występowania uwarunkowań i przesłanek na terenach objętym opracowaniem, nie zawiera ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

#### **§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym,
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych,
- 3) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć obrzeżną, ciągłą zabudowę, złożoną z szeregu stykających się elewacji frontowych budynków o charakterze kamienicowym;
- 4) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
- 5) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu,
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami,

standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi,

7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

### **Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 2) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- 3) **KDpj** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy, formy zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) ochrony historycznej formy detalu architektonicznego poprzez odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców, w tym rodzajów i kolorystyki materiałów użytych do pokryć dachowych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenu funkcjonalnego oraz minimalnych powierzchni działek budowlanych.

2. Ustala się lokalizację elewacji frontowych nowej zabudowy zgodnie z zachowaną historyczną linią zabudowy /na liniach historycznych murów piwnic znajdujących się pod powierzchnią terenu/ od strony ulicy Pasłęckiej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu oraz przepisów odrębnych;

3. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na granicy działek budowlanych.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MWU** – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - b) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;

2. Ustala się, że w zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.**

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego zapewniają: droga powiatowa oraz droga gminna przyległe do terenu planu oraz tereny funkcjonalne **KDpj** i **KDZ**;

2. W zakresie wyposażenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonego w planie symbolem **MWU** w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1,0 miejsce postojowe przypadające na jeden lokal usługowy.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **KDpj** i **KDZ**;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **MWU**, wzdłuż granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu funkcjonalnego i nie ograniczy jego realizacji;

5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych, norm oraz zasad branżowych;
- 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. Ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;

10. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w związku z położeniem terenu planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) w związku z położeniem terenu planu w granicach Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej Miłomłyn w strefie ochrony uzdrawiskowej „C”, obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów z zakresu lecznictwa uzdrawiskowego,
- 3) dla terenu planu, będącego częścią obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, jako układ urbanistyczny starego miasta, obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami,
- 4) dla terenu planu, znajdującego się na obszarze nawarstwień kulturowych, wpisanym do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

2. Na terenach objętych opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.

3. Na terenach objętych opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na terenach objętych opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

5. Na terenach objętych opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

**§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w związku z położeniem terenu planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w związku z położeniem terenu planu w granicach Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej Miłomłyn, zgodnie z przepisami z zakresu lecznictwa uzdrawiskowego;
- 3) w związku z objęciem terenu planu wpisem do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami,
- 4) w związku z położeniem terenu planu na obszarze nawarstwień kulturowych, wpisanym do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

**§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną obszar wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego pod numerem A-517 z dnia 1.07.1959, 1228 z dnia 12.06.1968 jako układ urbanistyczny starego miasta;
- 2) obejmuje się ochroną obszar nawarstwień kulturowych, wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego pod numerem C-175 z dnia 15.02.1993 r., na którym położony jest teren planu;

- 3) nakazuje się prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego starego miasta i obszaru nawarstwień kulturowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 4) nowe zagospodarowanie terenu należy realizować jako zabudowę pierzejową, z zachowaniem historycznej linii zabudowy elewacji frontowej oraz historycznego wyglądu zabudowy w zakresie: bryły budynku, rodzajów dachów i ich kątów nachylenia oraz poprzez ochronę historycznej formy detalu architektonicznego, polegającą na odtworzeniu detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców, w tym rodzajów i kolorystyki materiałów użytych do pokryć dachowych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz elewacji budynków.

#### **§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie funkcjonalnym MWU:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 150 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 8 m;
- 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

4. Nie ustala się parametrów działek budowlanych dla terenu funkcjonalnego 1KDpj i 1KDZ.

5. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

#### **§ 13. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią:

- 1) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony w planie symbolem 1KDZ,
- 2) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony w planie symbolem 1KDpj,

2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się realizację zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych.

#### **§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MWU - 30%,
- 2) KDpj, KDZ – 0,01%.

### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu funkcjonalnego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym MWU.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem 1MWU:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe,

- 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami należy realizować w formie zabudowy pierzejowej, w celu odtworzenia zabytkowego założenia urbanistycznego, z zachowaniem historycznej linii zabudowy elewacji frontowej;
  - b) lokale mieszkalne należy lokalizować powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
  - c) lokale usługowe w budynku wielorodzinnym należy lokalizować na pierwszej kondygnacji nadziemnej i kondygnacji podziemnej budynku,
  - d) architektura nowych obiektów budowlanych powinna odpowiadać historycznej zabudowie w zakresie: bryły budynku, kompozycji elewacji, materiału budowlanego elewacji, a także formy stolarki okiennej i drzwiowej,
  - e) sytuowanie zabudowy - zgodnie z historyczną linią zabudowy, dla ścian elewacji frontowych oraz nieprzekraczalną linią zabudowy znajdującą się na rysunku planu,
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu funkcjonalnego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej -- minimum 5%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,04,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,90 (90%),
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,12,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,6;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami:
- a) wysokość zabudowy:
    - minimalna – 9,0 m,
    - maksymalna – 15,0 m;
  - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – zgodnie z historycznym układem kalenic,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych i materiał pokrycia dachowego powinny nawiązywać do historycznej zabudowy,
  - e) w elewacji stosować materiały nawiązujące do historycznej zabudowy,
  - f) w stolarce okiennej i drzwiowej stosować materiały nawiązujące do historycznej zabudowy,
- 7) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- 8) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

**§ 16. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDpj.**

1. Ustala się parametry zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDpj**:

- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się lokalizację chodników, miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDpj** – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

**§ 17. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDZ.**

1. Ustala się parametry zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDZ**:
- 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się lokalizację:
    - a) chodników,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDZ** – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) ustala się wysokość obiektów budowlanych – nie wyżej niż 8,0 m.

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 18. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Miłomłyn.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Miłomłynie



**Tomasz Kasprzak**



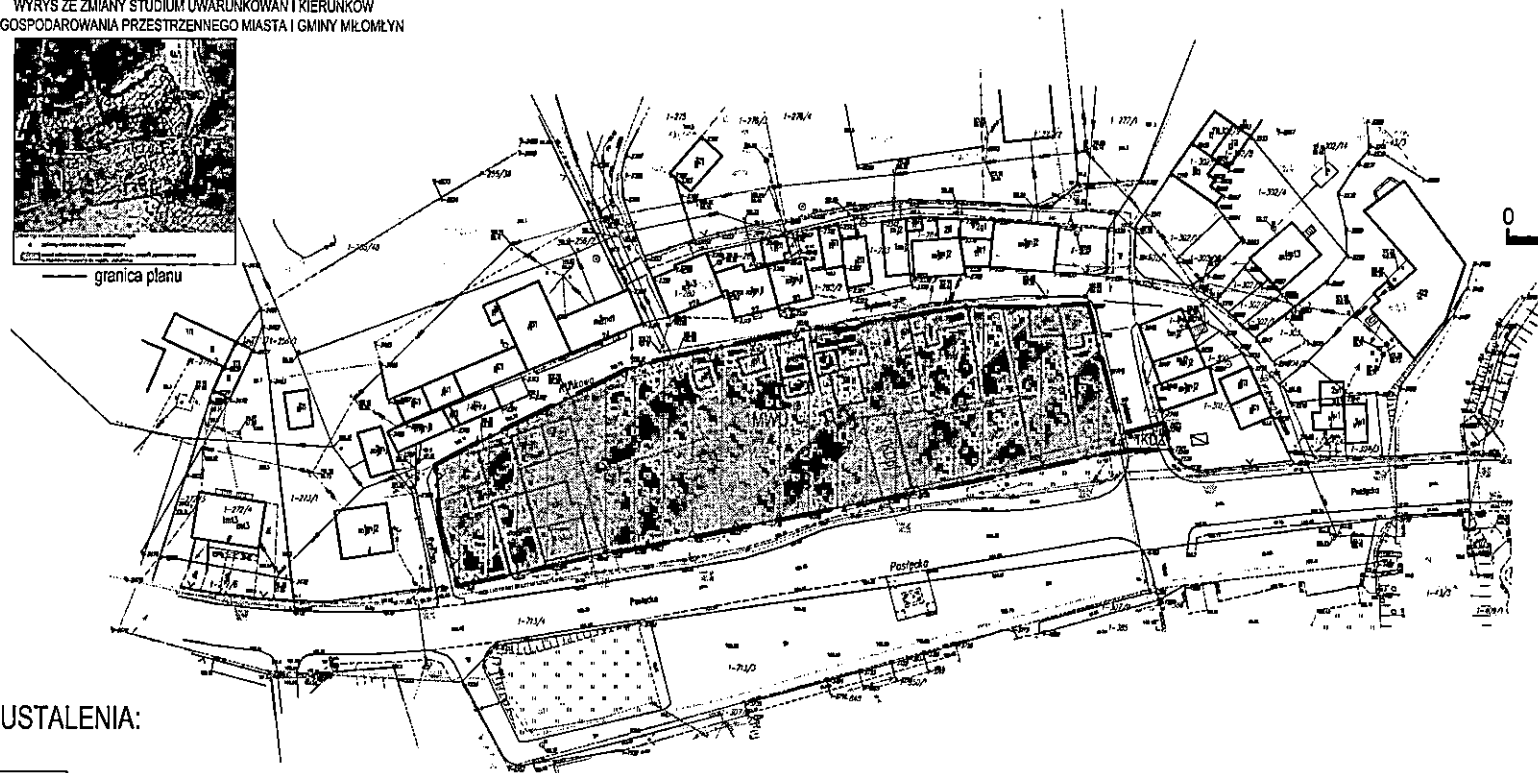
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŁOMŁYN W MIEJSCOWOŚCI MIŁOMŁYN

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLVII/372/2022  
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOMŁYNIE  
Z DNIA 16 LISTOPADA 2022 R.

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MIŁOMŁYN



granica planu



SKALA 1:1000



## USTALENIA:



GRANICA PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI



TEREN CIĄGU PIESZO-JEJDNEGO



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ



OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW JAKO UKŁAD  
URBANISTYCZNY STAREGO MIASTA



OBSZAR NAWARSTWIEN KULTUROWYCH WPISANY DO  
REJESTRU ZABYTKÓW



Projekt i Planista 25

GŁÓWNY  
PROJEKTANT

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MIŁOMŁYN W MIEJSCOWOŚCI MIŁOMŁYN

AUTOR OPRACOWANIA

mgr inż. Emilia Galuszka - Wronka

PODPIS

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA  
1:1000

DATA: 09.2022

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLVII/372/2022  
Rady Miejskiej w Miłomłynie  
z dnia 16 listopada 2022 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn**

Na podstawie art. 17 pkt 9 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25.08.2022 r.

**W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn.**

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLVII/372/2022  
Rady Miejskiej w Miłomłynie  
z dnia 16 listopada 2022 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy związanych z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) stwierdza się, że w granicach planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Miłomłyn z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/372/2022

Rady Miejskiej w Miłomłynie

z dnia 16 listopada 2022 r.

Zalacznik4.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 XLVII/372/2022**  
**Rady Miejskiej w Miłomłynie**  
**z dnia 16 listopada 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**  
**Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr XXVI/216/2021 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn.

Zgodnie z ww. uchwałą sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Obszar planu obejmuje teren położony jest w centralnej części miasta Miłomłyn, zajmuje powierzchnię ok. 0,53 ha.

Plan ustala dla przedmiotowego terenu funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (w formie kamienicowej), drogi publicznej klasy zbiorczej oraz terenu ciągu pieszo-jezdnego. Przeznaczenie terenu jest zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłomłyn.

Przedmiotowy plan stanowi zmianę dotychczas obowiązującego miejscowego planu, który przeznaczał teren pod zabudowę mieszkaniową kamienicową, jednocześnie wskazując miejsce lokalizacji zabudowy. Wskazane miejsca sytuowania budynków nie pokrywały się z historycznymi fundamentami. Zmiana planu miała na celu umożliwienie odtworzenia historycznej zabudowy rynku w Miłomłynie, zgodnie z zachowanymi pozostałościami i w formie nawiązującej do historycznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera część tekstową w formie uchwały Rady Miejskiej w Miłomłynie, graficzną (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik nr 3) oraz dane przestrzenne (załącznik nr 4). Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. oraz zgodnie z zapisami Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Miłomłyn.

O podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały poinformowane instytucje oraz osoby prywatne. Wnioski, które wpłynęły zostały przeanalizowane i uwzględnione.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania z organami do tego uprawnionymi na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wymagał ponownego uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków w Olsztynie w związku z brakiem ujęcia w planie, iż teren planu znajduje się w obszarze nawarstwień kulturowych, wpisanym do rejestru zabytków. Po wprowadzeniu stosownych oznaczeń i ustaleń do projektu planu, uzyskał on pozytywne uzgodnienie. Wszystkie pozostałe organy wypowiedziały się pozytywnie w kwestii przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19.07.2022 r. do 09.08.2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Miłomłyn oraz stronie internetowej Biuletynu Informacji Przestrzennej miasta i gminy Miłomłyn. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu 20.07.2022 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Każdy, kto kwestionuje ustalenia projektu planu mógł, zgodnie z ustawowo określonym terminem, złożyć uwagi. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 25.08.2022 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

#### **1/ Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)**

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie geodezyjnym Miłomłyn uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie sposobów przeznaczenia terenu w §4 Uchwały, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w §5 Uchwały, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – plan zawiera zasady zagospodarowania terenu oraz

parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały.

- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały. Dodatkowo w §8 Uchwały określono zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną (w tym sposoby zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §11 Uchwały.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** - w granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu. Dla terenu funkcjonalnych plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały. Plan uwzględnia potrzebę ochrony wód podziemnych, poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych uniemożliwiających zanieczyszczenie gruntów. Inwestycje na tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – zawarte w ustaleniach szczegółowych parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przy zachowaniu walorów środowiskowych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – teren planu przeznaczony jest pod funkcje związane z zabezpieczeniem potrzeb społeczności, poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz funkcję usługową.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w jego opracowywaniu, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, wyłożenie do publicznego

wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu.

Zarówno przed podjęciem prac nad planem, jak i w trakcie prac uwzględniono interes publiczny i prywatny, przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizy dotyczące środowiska przyrodniczego, ekonomiczne i społeczne.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do publicznej wiadomości podano informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono również dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Wyznaczono również czas na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **2/ Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie geodezyjnym Miłomłyn jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze gminy analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenu zlokalizowanych na terenie miasta i gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenu pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych.

Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miejskiej i na ich podstawie podjęła Uchwałę nr XXI/116/2016 z dnia 11 marca 2016 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie m.in. poprzez ustalenia dot. minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, Ponadto, zastosowana została technika opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). Procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział



społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

### **3/ Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

W granicach opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z jego uchwaleniem, nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Miłomłyn z zakresu infrastruktury technicznej.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

  
Tomasz Keszczak