RADA MIEJSKA
w MIŁOMŁYNIE

**UCHWAŁA NR LVI/434/2023**
**RADY MIEJSKIEJ W MIŁOMŁYNIE**

z dnia 24 maja 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w części miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 387/1)**

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), 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 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXVI/217/2021 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w części 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 części miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 387/1)", zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Plan stanowi zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Miłomłyn oraz dla fragmentu obrębu Tarda w Gminie Miłomłyn", uchwalonego Uchwałą nr XXI/117/2016 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 11 marca 2016 r.

3. 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 części miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 387/1)" 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:

1) ustaleń ogólnych:

a) granicy planu;

b) przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

c) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

d) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;

2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:

a) obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny starego miasta,

b) obszaru nawarstwień kulturowych wpisanego do rejestru zabytków,

c) terenu objętego planem położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego,

d) terenu objętego planem położonego w granicach strefy "C" Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Miłomłyn.

3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. 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.

5. Plan, z racji braku występowania uwarunkowań i przesłanek na terenie objętym opracowaniem, nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

## 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, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,

3) **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,

4) **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,

5) **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,

6) **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 przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

1) **U** – teren zabudowy usługowej,

2) **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

### § 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) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;

4) przeznaczenia terenu funkcjonalnego.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

### § 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) teren funkcjonalny wyznaczony w planie nie podlega ochronie akustycznej.

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

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy „C" ochrony uzdrowiskowej „Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Miłomłyn", dla którego obowiązują zasady i ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego.

### § 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 oznaczonego w planie symbolem **U** zapewnia droga powiatowa poprzez gminną działkę ewidencyjną nr 713/3, stanowiącą użytek drogowy oraz poprzez ciąg pieszo – jezdny (działka ewidencyjna nr 386) przyległy do granicy planu.

2. Obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **E** zapewnia droga powiatowa poprzez gminną działkę ewidencyjną nr 713/3, stanowiącą użytek drogowy oraz poprzez działkę ewidencyjną nr 307/9 i ciąg pieszo-jezdny (działka ewidencyjna nr 386) przyległy do granicy planu.

3. W zakresie wyposażenia terenu zabudowy usługowej oznaczonego w planie symbolem **U** w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, ustala się minimum 2,5 miejsca postojowego przypadającego na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej budynku usługowego.

4. Wyliczoną liczbę miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej.

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

6. W zakresie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się możliwość ich lokalizowania w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **U, E** na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu funkcjonalnego i nie ograniczy jego realizacji;

7. 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.

8. 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.

9. 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) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą odnawialnych źródeł energii o mocy odpowiadającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych;

5) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) nowe 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.

11. Ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:

1) kotłów spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;

2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wykorzystujących energię wiatrową;

12. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, że zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej.

**§ 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 z zakresu ochrony przyrody,

2) w związku z położeniem terenu planu w granicach Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Miłomłyn w strefie ochrony uzdrowiskowej „C", obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego,

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 terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

5. Na terenie objętym planem 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**

1. 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 Uzdrowiskowej Miłomłyn, zgodnie z przepisami z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego;

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**

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obszar planu graniczy z Pomnikiem Historii „Kanał Elbląski", dla którego obowiązują przepisy odrębne;

2) na terenie sąsiadującym z Kanałem Elbląskim wszelką działalność regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;

3) 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;

4) 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;

5) 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.

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

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń 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 **U**:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 $m^2$;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 25 m;

3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

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

**§ 13. 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem literowym:

1) **U** - 30%,

2) **E** – 0,01%.

## Rozdział 4.
## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu funkcjonalnego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym U**

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

1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy usługowej;

2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

a) miejsc postojowych,

b) obiektów małej architektury,

c) sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

3) usługi należy realizować jako usługi nieuciążliwe,

4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

a) budynki usługowe należy realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami,

b) architektura nowych obiektów budowalnych powinna nawiązywać do historycznej zabudowy starego miasta w zakresie: bryły budynku, kompozycji elewacji, materiału budowlanego elewacji, a także formy stolarki okiennej i drzwiowej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 3 niniejszej uchwały;

5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu funkcjonalnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 15%,

b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6 (60%),

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,60;

6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków usług:

a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej niż 10 m;

b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle do osi drogi powiatowej obsługującej działkę budowlaną,

c) kąt nachylenia połaci dachowych i materiał pokrycia dachowego powinny nawiązywać do historycznej zabudowy starego miasta,

d) w elewacji stosować materiały nawiązujące do historycznej zabudowy starego miasta;

7) ustala się wysokość obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;

8) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 15,5 m.

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

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

1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) w granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1E** dopuszcza się budowę obiektów budowlanych i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15%;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,85 (85%);

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,85;

5) ustala się wysokość zabudowy - nie wyżej niż 12,0 m.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

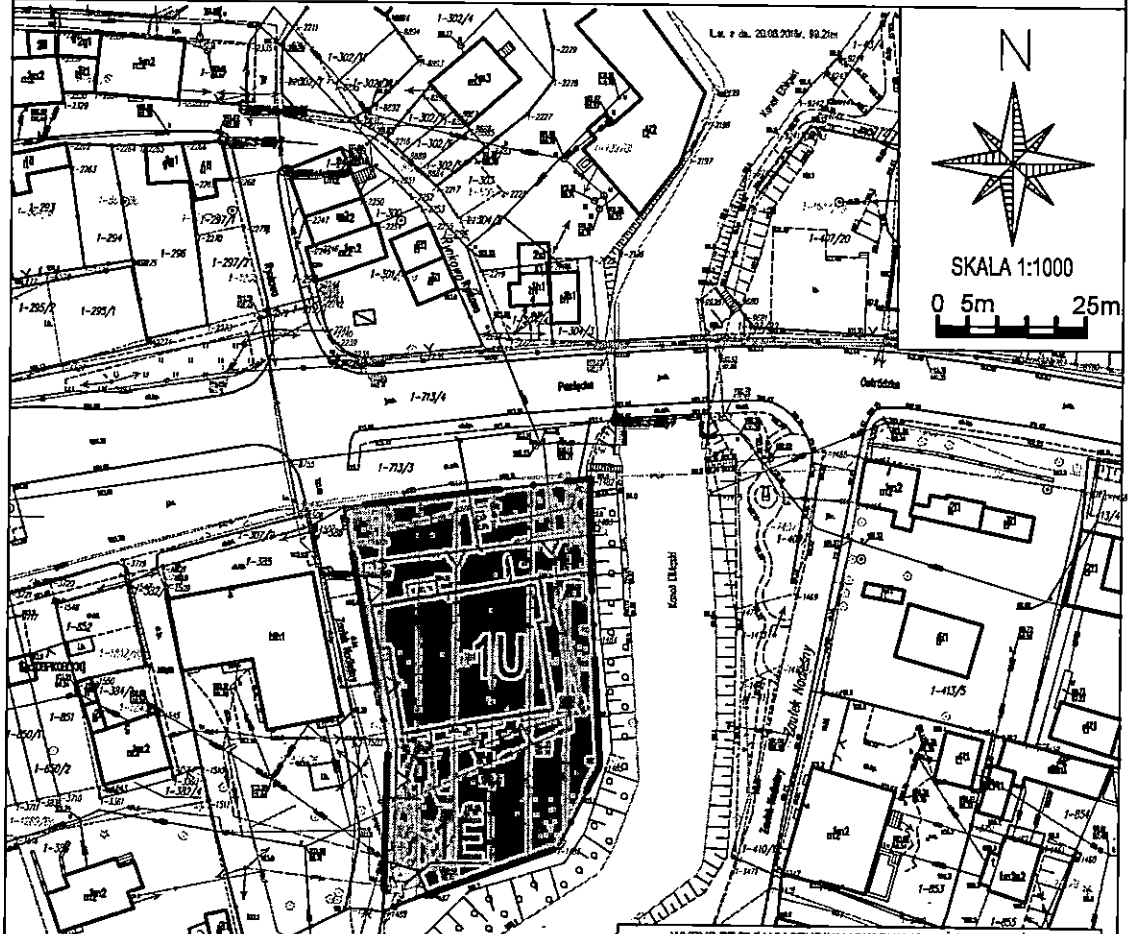
**§ 16.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Miłomłyn. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

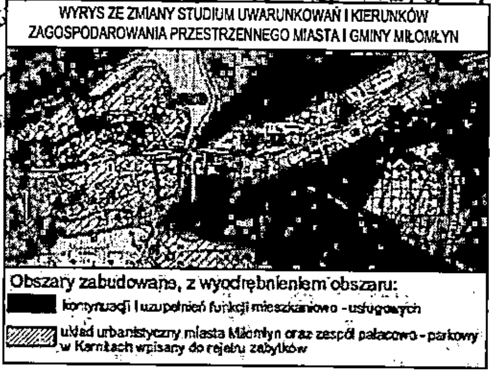
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Miłomłynie

**Tomasz Kasprzak**

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LVI/434/2023
Rady Miejskiej w Miłomłynie
z dnia 24 maja 2023 r.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŁOMŁYN W CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MIŁOMŁYN (DZIAŁKA EW. NR 387/1) .





## USTALENIA OGÓLNE:

| | |
|---|---|
| ━•━ | GRANICA PLANU |
| ▭ | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| △ △ | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |
| U | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| E | TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA |

## USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

| | |
|---|---|
| ▥ | OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW JAKO UKŁAD URBANISTYCZNY STAREGO MIASTA |
| ░ | OBSZAR NAWARSTWIEŃ KULTUROWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW |

TEREN OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KANAŁU ELBLĄSKIEGO ORAZ W GRANICACH STREFY "C" OBSZARU OCHRONY UZDROWISKOWEJ MIŁOMŁYN

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

| | |
|---|---|
| 6.0 | WYMIAROWANIE W METRACH |

**Załącznik Nr 2**
**do Uchwały Nr LVI/434/2023**
**Rady Miejskiej w Miłomłynie**
**z dnia 24 maja 2023 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w części miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 387/1)**

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 z późn. zm.) 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 19.04.2023 r.

**W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w części miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 387/1).**

**Załącznik Nr 3**
**do Uchwały Nr LVI/434/2023**
**Rady Miejskiej w Miłomłynie**
**z dnia 24 maja 2023 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 części miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 387/1)**

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 z późn. zm.) stwierdza się, że w granicach planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Miłomłyn z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/434/2023

Rady Miejskiej w Miłomłynie

z dnia 24 maja 2023 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**

**uchwały Nr LVI/434/2023 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 24.05.2023 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w części miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 387/1)**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w części miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 387/1) sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr XXVI/217/2021 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w części 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 w centrum miejscowości Miłomłyn o powierzchni ok 0,2 ha.

Plan stanowi zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Miłomłyn oraz dla fragmentu obrębu Tarda w Gminie Miłomłyn", uchwalonego Uchwałą nr XXI/117/2016 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 11 marca 2016 r. Obecny plan podtrzymuje funkcję zabudowy usługowej oraz dodatkowo wydziela teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (na wniosek operatora Energa). Przeznaczenie terenów jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłomłyn.

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 z późn. zm.).

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 z późn. zm.), 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. Większość organów wypowiedziała się pozytywnie w kwestii przyjętych rozwiązań.

Negatywną opinię przedstawił operator Energa wskazując, że istnieje potrzeba wydzielenia, w graniach objętych projektem planu, terenu pod infrastrukturę elektroenergetyczną pod istniejącą stację transformatorową o powierzchni około 40 $m^2$. Zgodnie ze wskazaniami do projektu planu wprowadzono teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E). Projekt planu został ponownie przedstawiony do zaopiniowania operatorowi Energa, który ponownie przedstawił negatywną opinię wskazując na uzupełnienie i zmianę zapisów projektu uchwały dotyczących obsługi komunikacyjnej terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oraz warunków i wskaźników zagospodarowania sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej. Uwagi operatora zostały uwzględnione.

Negatywne uzgodnienie postanowił wydać Wojewódzki Konserwator Zabytków przedstawiając warunki, których uwzględnienie umożliwi pozytywne uzgodnienie projektu planu. Uwagi dotyczyły zapisów szczegółowych dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem U tj. zabudowy usługowej, który zlokalizowany jest w graniach układu urbanistycznego starego miasta Miłomłyn wpisanego do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego. Uwagi zostały uwzględnione i projekt planu otrzymał pozytywne uzgodnienie.

Po otrzymaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w części miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 387/1) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14.03.2023 r. do 04.04.2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Miłomłyn. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu 20.03.2023 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 19.04.2023 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 z późn. zm.)**

Niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w części miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 387/1) 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 z późn. zm.), 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** - tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej (§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 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w części miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 387/1) 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 nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Miłomłyn z zakresu infrastruktury technicznej.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Tomasz Kaspszak