

UCHWAŁA NR XIII/115/2025
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOMŁYNIE

z dnia 2 kwietnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn
w obrębie Zalewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr XXXIV/281/2021 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie Zalewo, Rada Miejska w Miłomłynie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń 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 obrębie Zalewo, 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) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, stanowiącej rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, zatytułowany jako „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie Zalewo”, stanowiący 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 zasadach 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 1:2000 i obowiązuje w następującym zakresie:

- 1) ustaleń ogólnych:
 - a) granicy planu;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - d) cyfrowo - literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
- 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
 - a) położenia terenu planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego.
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan miejscowy 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 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.

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

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) 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) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu,
- 2) terenie – 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,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,
- 4) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi 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 terenu do najwyższego punktu obiektu,

- 5) 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,
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) ML – teren rekreacji indywidualnej,
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej,
- 4) ZN – teren zieleni naturalnej,
- 5) ZL – teren lasu,
- 6) KDW – teren dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu,
 - c) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym ZP – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- d) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W zakresie ochrony przyrody ustala się zasady wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie w/w obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów.

3. Na terenie planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych z powodu braku opracowania audytu krajobrazowego, w którym określa się granice ich występowania.

§ 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. W zakresie systemów komunikacji ustala się, iż obsługę komunikacyjną terenów zapewnia publiczna droga gminna położona poza granicą planu, poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami KDW.

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami MN ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,
- 2) dla terenów rekreacji indywidualnej oznaczonych w planie symbolami ML ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej,
- 3) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej;
- 4) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami KDW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, ML, ZN i ZP wzdłuż granic działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji funkcji i nie zmienia przeznaczenia terenu.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

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

5. 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 lub w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, z chwilą jej wybudowania, 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.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków, o mocy odpowiadającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;

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

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

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

2) sieci telekomunikacyjne należy realizować 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.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:

1) kotłów grzewczych spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;

2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem energii wiatru i biogazowni.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, z chwilą jej wybudowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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. Dla terenu planu obowiązują zasady wynikające z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody i dotyczącymi w/w obszaru chronionego krajobrazu.

2. Dla gruntów leśnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Na terenie planu nie występują tereny górnicze.

4. Na terenie planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Na terenie planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

6. Na terenie 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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia 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 procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

- a) na terenach oznaczonych w planie symbolami MN – 1000 m²;
- b) na terenie oznaczonym w planie symbolem ML – 700 m²;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:

- a) na terenach oznaczonych w planie symbolami MN – 20 m;
- b) na terenie oznaczonym w planie symbolem ML – 18 m;
- c) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się;

3) nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek gruntu na pozostałych terenach.

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

§ 12. 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 oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MN, ML, KDW – 20%,
- 2) ZL, ZN, ZP – 0,01%.

Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi MN

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1MN do 12MN:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami,
 - c) budynki gospodarcze, wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - d) altany realizować jako wolnostojące,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 65%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%),
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25 (25%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,75;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych:
- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do frontu działki,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jednak niż 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do frontu działki,
 - c) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych,
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
- 8) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m,
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m².

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi ML

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami 1ML, 3ML:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny rekreacji indywidualnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) budynku garażowego,
 - b) budynku gospodarczego,
 - c) wiat i altan,
 - d) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące,
 - b) budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do budynku rekreacji indywidualnej,
 - c) dopuszcza się realizację garażu w bryle budynku rekreacyjnego,
 - d) budynki gospodarcze realizować jako wolnostojące,
 - e) wiaty oraz altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 70%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%),
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25 (25%),
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,50;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków rekreacji indywidualnej:
 - a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 10,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jednak niż 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
 - a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 5,0 m,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;

8) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;

9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu 1ML – 1500 m²,

10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu 3ML – 5000 m².

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami 2ML, od 4ML do 11ML:

1) przeznaczenie terenów – tereny rekreacji indywidualnej;

2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

a) budynku garażowego,

b) wiat i altan,

c) obiektów małej architektury;

3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące,

b) budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do budynku rekreacji indywidualnej,

c) wiaty oraz altany realizować jako wolnostojące,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

e) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;

4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 70%;

b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05 (5%),

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25 (25%),

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,50;

5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków rekreacji indywidualnej:

a) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 9,0 m,

b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do frontu działki,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,

d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;

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

a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jednak niż 6,0 m,

b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do frontu działki,

c) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego,

d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych

- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- 8) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 700 m².

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym ZP

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1ZP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej,
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych i rowerowych o naturalnej nawierzchni,
 - b) urządzeń sportowych i boisk o naturalnej nawierzchni,
 - c) obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego,
- 3) ustala się zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych występujących w granicach terenu,
- 4) ustala się, że teren może być zagospodarowany jako zieleń towarzysząca zabudowie rekreacji indywidualnej zlokalizowanej na przyległych działkach budowlanych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 90%;
- 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6,0 m.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi ZN

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi od 1ZN do 13ZN:

- 1) przeznaczenie terenów - teren zieleni naturalnej,
- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) ustala się zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych występujących w granicach terenów,
- 4) na terenie 2ZN ustala się zakaz likwidowania zadrzewień nadwodnych,
- 5) na terenach oznaczonych w planie symbolami 5ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN dodatkowo dopuszcza się realizację ogrodzeń,
- 6) ustala się, że tereny mogą być zagospodarowane jako zieleń towarzysząca zabudowie rekreacji indywidualnej zlokalizowanej na przyległych działkach budowlanych,
- 7) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 5,0 m.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami ZL

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami 1ZL, 2ZL:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny lasu;
- 2) ustala się leśne użytkowanie terenów w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami KDW

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1KDW do 17KDW:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem 17KDW – szerokość 20,0 m , zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem 2KDW – szerokość 12,0 m , zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem 1KDW – szerokość 10,0 m , zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami 3KDW, 4KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW – szerokość 8,0 m , zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami 6KDW, 8KDW, 10KDW – szerokość 6,0 m , zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami 5KDW, 7KDW – szerokość 5,0 m , zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami 3KDW, 6KDW, 7KDW projektuje się plac do zawracania pojazdów, o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
- 10) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12,0 m,
- 11) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19. 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


Andrzej Krzykowski



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIII/115/2025
Rady Miejskiej w Miłomłynie
z dnia 2 kwietnia 2025 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn,
w obrębie Zalewo**

Na podstawie art. 17 pkt 9 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) - projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu w terminach: 02.04.2024 r. – 23.04.2024 r., 24.09.2024 r. – 15.10.2024 r., 14.02.2025 r. – 10.03.2025 r., każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w nieprzekraczalnych terminach do: 09.05.2024 r., 29.10.2024 r., 25.03.2025 r.

W ustawowych terminach nie zgłoszono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn, w obrębie Zalewo.

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIII/115/2025
Rady Miejskiej w Miłomłynie
z dnia 2 kwietnia 2025 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań
własnych gminy związanych z uchwaleniem zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn, w obrębie Zalewo**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) stwierdza się, że w granicach planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Miłomłyn z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/115/2025

Rady Miejskiej w Miłomłynie

z dnia 2 kwietnia 2025 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 XIII/115/2025 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 2 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie Zalewo

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie Zalewo sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr XXXIV/281/2021 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie Zalewo.

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

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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

Przedmiotowy obszar objęty jest ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, który przeznacza go w części pod tereny zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych, tereny zieleni urządzonej, tereny leśne, tereny zieleni parkowej i pól golfowych, terenu wód powierzchniowych oraz fragmenty drogi wewnętrznej i parkingu: Uchwała Nr XIV/82/2011 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 28.09.2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Zalewo.

Celem sporządzenia planu miejscowego stanowiącego własność osoby fizycznej jest przeznaczenie terenu pod zabudowę rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa) w strefie zlokalizowanej bliżej jeziora oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej na obszarze planu w kierunku wsi Zalewo. Wskazany kierunek zmiany miejscowego planu pozwoli uporządkować, zagospodarować nieużytkowany obszar, który nie będzie kolidował z zagospodarowaniem terenów sąsiednich i otoczeniem.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje powierzchnię ok. 50 ha. W skład obszaru opracowania wchodzi części działek ewidencyjnych nr: 55, 56, 38/12 obręb Zalewo, gmina Miłomłyn. Projekt planu ustala dla przedmiotowego obszaru przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), rekreacji indywidualnej (ML), zieleni urządzonej (ZP), zieleni naturalnej (ZN), lasu (ZL), dróg wewnętrznych (KDW). Przeznaczenie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Miłomłyn. Studium wyznacza dla tego terenu kierunek terenów zabudowanych i wskazanych do zabudowy w obrębie jednostek osadniczych.

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 zasadach 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), 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.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania z organami do tego uprawnionymi na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ostródzie przedstawił swoją opinię pismem ZNS.9022.1.27.2023 z dnia 13.06.2023 r. Regionalny Dyrektor

Ochrony Środowiska w Olsztynie przedstawił swoją opinię pismem WSTE.410.56.2023.BW z dnia 09.11.2023 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie Zalewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie odbyło się w terminie od 02.04.2024 r. do 23.04.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu 09.04.2024 r. za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 09.05.2024 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi. Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 24.09.2024 r. do 15.10.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 25.09.2024 r. za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 29.10.2024 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi. Trzecie wyłożenie odbyło się w terminie od 14.02.2025 r. do 10.03.2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu 25.02.2025 r. za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 25.03.2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie Zalewo uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie sposobów przeznaczenia terenów 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 terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – w granicach planu ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska i przyrody poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, a także zakazy i nakazy wynikające z położenia terenu planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego. Ustalenia w tym zakresie zawarte są w §6 Uchwały.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w granicach planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe, ani dobra kultury współczesnej, które wymagałyby ochrony.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** - 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 terenów, 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** – obszar planu przeznaczony jest pod funkcje związane z zabezpieczeniem potrzeb społeczności np. poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, rekreacji indywidualnej,

terenów zieleni naturalnej czy dróg, które obsługują ww. tereny.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan ustala zasady dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i konieczności wyposażenia terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną, mającą na celu zaspokojenie podstawowych potrzeb bytowych na przedmiotowych terenach.
- **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 publicznych 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 trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono również dyskusje publiczne nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Określono również czas na składanie uwag do projektu planu.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) 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 gminy, 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie Zalewo jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze gminy analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie 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 ona 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Andrzej Krzykowski