

**RADA MIEJSKA
w MIŁOMŁYNIE**

**UCHWAŁA NR XVIII/147/2025
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOMŁYNIE**

z dnia 24 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie
geodezyjnym Liwa (działka ewidencyjna nr 45)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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.) oraz Uchwały Nr LXVII/528/2024 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie geodezyjnym Liwa, 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 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie geodezyjnym Liwa (działka ewidencyjna nr 45), zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. 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 1:1000, zatytułowany jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie geodezyjnym Liwa (działka ewidencyjna nr 45)”, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, należących do zadań własnych Gminy Miłomłyn, związanych z uchwaleniem niniejszego planu, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

2. Część graficzna planu 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) terenu objętego planem położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego,

3. Elementy części graficznej niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 2.

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków i budowli zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a dla pozostałych obiektów budowlanych należy rozumieć jako 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) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) 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 obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

3. Nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 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 oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren KR 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.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowego zagospodarowania 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 terenu zapewnia przyległa do granicy planu publiczna droga powiatowa nr 1219N poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w planie symbolem 1KR.

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

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w planie symbolem literowym MN ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania, w granicach własnej działki budowlanej, przypadające na jeden lokal mieszkalny,
- 2) miejsca do parkowania 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 terenu oznaczonego w planie symbolem literowym KR na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem MN wzdłuż granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu i nie ograniczy jego realizacji.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 90 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku braku możliwości podłączenia się do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych zlokalizowanych poza granicami planu, 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 o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 110 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, z chwilą jej wybudowania, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, 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 niskiego napięcia 0,4 kV lub średniego napięcia 15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne 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 z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w miejscu kolizji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. 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 realizować jako podziemne;
- 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) urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych;
- 2) instalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, z chwilą jej wybudowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

1. W związku z położeniem terenu planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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 w związku z położeniem terenu planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

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

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia 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 scalenia i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na terenie MN:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 27 m;
- 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 110°.

4. Nie ustala się zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla terenu KR.

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

§ 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

- 1) MN – 20%;
- 2) KR – 10%.

Rozdział 4. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren 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 terenu:
- a) budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące lub połączone z budynkiem garażowym,
 - b) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi;
 - c) budynki gospodarcze, wiaty realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - d) altany realizować jako wolnostojące,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) miejsca do parkowania - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90,
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 10,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;

9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m².

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem KR

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem 1KR – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w liniach rozgraniczających terenu projektuje się plac do zawracania pojazdów o parametrach zgodnych z rysunkiem planu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15. 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 XVIII/147/2025
Rady Miejskiej w Miłomłynie
z dnia 24 września 2025 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz
zasad ich finansowania, należących do zadań własnych gminy związanych
z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w
obrębie geodezyjnym Liwa (działka ewidencyjna nr 45)**

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.), stwierdza się, że w granicach planu przewiduje się realizację zadań własnych Gminy Miłomłyn z zakresu infrastruktury technicznej, w związku z planowaną budową sieci wodociągowej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/147/2025

Rady Miejskiej w Miłomłynie

z dnia 24 września 2025 r.

Zalacznik3.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 XVIII/147/2025
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOMŁYNIE
z dnia 24 września 2025 r.

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Miłomłyn w obrębie geodezyjnym Liwa
(działka ewidencyjna nr 45)

W związku 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.) Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn sporządza uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie geodezyjnym Liwa (działka ewidencyjna nr 45).

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego jest prowadzona 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.).

Zakres i treść projektu planu są zgodne z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie geodezyjnym Liwa (działka ewidencyjna nr 45) jest sporządzany na podstawie Uchwały Nr LXVII/528/2024 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie geodezyjnym Liwa.

Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn zgodnie z ww. uchwałą przystąpił do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierającego część tekstową i część graficzną.

Informację o podjęciu uchwały przez Radę Miejską w Miłomłynie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określając sposoby i miejsce oraz termin składania wniosków do planu przez interesariuszy. Jednocześnie zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Na skutek tych czynności do projektu planu wpłynęły wyłącznie wnioski od instytucji. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Miłomłyn i uwzględnione. Dla wniosków sporządzono wykaz wniosków wraz z rozpatrzeniem uzasadnieniem. Po rozpatrzeniu wniosków, przeprowadzonej inwentaryzacji terenu i wizji lokalnej, wykonanej analizie uwarunkowań społeczno-gospodarczych, środowiskowych i kulturowych obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa, a także uwzględniając politykę przestrzenną miasta i gminy Miłomłyn określoną w dokumentach strategii rozwoju oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłomłyn sporządzono projekt planu miejscowego wraz z niniejszym uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn przedłożył do opinii i uzgodnień,

o których mowa w art. 17 pkt 6) lit. a) i b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

W związku z uzyskaniem opinii i uzgodnień, projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, o których mowa w art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). Jednocześnie Burmistrz udostępnił sporządzony wykaz wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej.

Jednocześnie Burmistrz ogłosił, w sposób określony w art. 8h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, terminie, godzinie i miejscu ich prowadzenia.

Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 27 czerwca 2025 r. do 28 lipca 2025 r. Spotkanie otwarte, dotyczące przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązań, odbyło się w terminie 8 lipca 2025 r. o godz. 16:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość. W wyznaczonym terminie, tj. do końca trwania konsultacji społecznych, do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

W celu poznania potrzeb i inicjatyw interesariuszy dotyczących polityki przestrzennej, a także umożliwianiu i wspieraniu działań służących rozwijaniu dialogu między interesariuszami a samorządem lokalnym w ramach kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej oraz zwiększaniu udziału interesariuszy w kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej, Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn zaprosił mieszkańców do wypełnienia ankiety, będącej jedną z form konsultacji społecznych przeprowadzanych w ramach przedmiotowej procedury planistycznej. W wyznaczonym terminie, do urzędu nie wpłynęła żadna wypełniona ankieta.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn sporządził raport oraz protokoły z poszczególnych form konsultacji.

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, zostanie przedstawiony Radzie Miejskiej w Miłomłynie.

Po akceptacji projektu planu oraz raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych i rozstrzygnięć Burmistrza w zakresie złożonych uwag przez interesariuszy, Rada Miejska w Miłomłynie, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium, przystąpi do uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie przedłożony Radzie Miejskiej w Miłomłynie do uchwalenia w formie uchwały stanowiącej część tekstową oraz w formie załączników obejmujących: część graficzną (załącznik nr 1), rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik nr 2) oraz danych przestrzennych (załącznik nr 3).

Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem planu:

Obszar planu obejmuje teren o powierzchni około 0,75 ha, zlokalizowany w obrębie Liwa, gmina Miłomłyn.

Obszar w granicach projektu planu objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu stanowi częściową zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy

Miłomłyn w miejscowości Liwa" z dnia 26 lutego 2016 r. Uchwała Nr XX/109/2016. Plan dla analizowanego terenu wyznacza teren rolny oraz teren publicznych dróg lokalnych.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest realizacja polityki przestrzennej gminy Miłomłyn a także spełnienie oczekiwań społecznych wyrażonych w złożonych wnioskach o zmianę przeznaczenia gruntów poprzez wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zmiany przeznaczenia terenu polegają na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie dotychczas użytkowanym rolniczo.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie zgodna z obecną tendencją przeznaczania terenów pod zabudowę w miejscowościach położonych niedaleko granic miasta Miłomłyn, wyrażoną w przyjętej polityce przestrzennej gminy dla tego terenu.

Niniejszy projekt planu nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Miłomłyn.

Studium, dla terenu objętego opracowaniem wyznacza kierunek: tereny zabudowane i wskazane do zabudowy w obrębie jednostek osadniczych, co stanowi wytyczne do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie geodezyjnym Liwa (działka ewidencyjna nr 45) 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 tym w szczególności:

- **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – Projekt planu uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie i wydzielenie przeznaczeń terenów (§4), określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5), zasad dotyczących kształtowania zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenów, gabarytów obiektów budowlanych oraz ich usytuowania względem dróg oraz innych terenów przyległych. Projekt planu uwzględnia również w tym celu występujące uwarunkowania środowiskowe, społeczno-gospodarcze i kulturowe, a także politykę przestrzenną gminy wynikającą ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, strategii rozwoju gminy oraz planu województwa, a także obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz specjalistycznej wiedzy architektonicznej i urbanistycznej. Celem nadrzędnym w zakresie spełnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury jest przede wszystkim ochrona wartościowych walorów przestrzeni oraz kształtowanie przestrzeni chroniącej interes publiczny.
- **Potrzeby zrównoważonego rozwoju** – Poprzez sporządzenie przedmiotowego projektu planu, stanowiącego akt prawa miejscowego, Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn dąży do zapewnienia zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Miłomłyn. Mając na względzie główne filary zrównoważonego rozwoju: społeczeństwo, środowisko i gospodarkę, które są nierozdzielnie ze sobą powiązane, myśląc o zaspokojeniu obecnych potrzeb jak i przyszłych pokoleń Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn przystąpił do sporządzenia przedmiotowego planu. Rada Miejska w Miłomłynie podzielając tę wizję i misję polityki przestrzennej wyraziła

aprobatę na realizację planu, podejmując uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia. Cel sporządzenia planu skierowany jest na zapewnienie rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Miłomłyn poprzez m.in. zwiększenie dostępności do infrastruktury. Przyjęte rozwiązania wynikają w znacznej części z woli właściciela, który we wniosku indywidualnym, przed rozpoczęciem procedury planistycznej, wskazał na potrzebę wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do planu.

- **Walory architektoniczne i krajobrazowe** – Projekt planu uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały. Zapisy w projekcie planu zapewniają ochronę cennych, lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez ustanawianie nowego zagospodarowania w powiązaniu z otoczeniem, z poszanowaniem charakterystyki lokalnej zabudowy, w tym detali architektonicznych, zasad kształtowania dachów, czy materiałów i użytych do budowy, czy kolorystyki obiektów budowlanych.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały. Dodatkowo w §8 Uchwały określono zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną (w tym sposoby zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze objętym planem nie występują użytki rolne i leśne objęte ochroną prawną.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w granicach planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe, w związku z czym nie zaistniała konieczność wprowadzania ustaleń, dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – Projekt planu uwzględnia wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W §6 Uchwały zawarto ustalenia mające na celu ochronę środowiska i przyrody. Ochrona komponentów środowiska ma bezpośredni wpływ na zabezpieczenie zdrowia i życia ludzi. W projekcie planu określono również zasady dotyczące wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną projektowanego zagospodarowania (§8), które jest niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony zdrowia społeczeństwa, w tym zapewnienia odpowiedzialnego i racjonalnego wykorzystania wód podziemnych do celów bytowych oraz w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, 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, gleb, powietrza, hałasu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Zawarte w ustaleniach szczegółowych projektu planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na celu ochronę przestrzeni pod kątem jej racjonalnego wykorzystania, odpowiedzialnego dysponowania terenami podlegającym zmianie przeznaczenia, z poszanowaniem występujących uwarunkowań środowiskowych, społeczno-gospodarczych i kulturowych.
- **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. Realizowane władztwo planistyczne nie narusza prawa własności.

- **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** – ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy, zgodne z polityką przestrzenną przyjętą w studium. Wpłynie to na całłościowy rozwój obszaru, zachowując przy tym cele związane z ochroną środowiska oraz walorów danego terenu.
- **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 sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn umożliwił, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, udział społeczeństwa w opracowywaniu przedmiotowego projektu planu: poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i umożliwienie składania wniosków do sporządzanego projektu planu. Ponadto po uzyskaniu opinii i uzgodnień dla przedłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko Burmistrz umożliwił dalszy udział społeczeństwa w procesie sporządzania projektu planu, informując o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, planowanych terminach i datach odbycia, w tym o możliwości składania uwag do przedłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ponadto zapewnił, na wniosek interesariusza, przekazywanie mu bieżących dokumentów i informacji drogą elektroniczną na wskazany adres, za każdym razem, gdy zostaną wprowadzone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu nowe informacje lub dokumenty dotyczące przedmiotowej procedury planistycznej.
- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – Udostępnianie przez Burmistrza Miasta i Gminy Miłomłyn zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu informacji i danych, o których mowa w art. 67d oraz art. 67h, a także w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Miłomłyn zapewni jawność i przejrzystość prowadzonej procedury planistycznej.
- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – w sąsiedztwie obszaru opracowania występuje infrastruktura wodociągowa. Przewiduje się zaopatrzenie ludności w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – Zapisy projektu planu nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – Studium wyznacza dla danego terenu kierunek: tereny zabudowane i wskazane do zabudowy w obrębie jednostek osadniczych, będzie więc kontynuacją istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i nie wpłynie negatywnie na rozwój produkcji rolniczej gminy Miłomłyn. Liwa jest miejscowością o charakterze podmiejskim. Graniczy z miastem Miłomłyn. Rozwój miasta Miłomłyn w sposób naturalny wpływa na

aktywizację terenów zabudowy wielofunkcyjnej na obszarach wiejskich przyległych do aglomeracji miejskich.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w obrębie geodezyjnym Liwa (działka ewidencyjna nr 45) 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 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 dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, podczas opracowania projektu planu oraz w czasie prowadzonej procedury planistycznej stosowane są techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). Procedura sporządzenia projektu planu jest prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn zapewnia o umożliwieniu udziału społeczeństwa w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. W dotychczasowym czasie 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zapisów planu miejscowego spowoduje zmianę przeznaczenia terenu objętego przedmiotową procedurą planistyczną. W związku z wejściem w życie planu miejscowego Gmina Miłomłyn poniesie wydatki na budowę sieci wodociągowej.

Wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na przedmiotowym terenie w związku z uchwaleniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje wzrost wartości rynkowej nieruchomości. Ze względu na zmianę przeznaczenia z terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewiduje się wpływy do budżetu gminy z tytułu naliczenia opłaty planistycznej oraz znaczny wzrost wpływów cyklicznych z tytułu podatku od nieruchomości.

Ponadto, przewiduje się wydatki z budżetu gminy w związku z realizacją zadania własnego Gminy Miłomłyn z zakresu infrastruktury technicznej, obejmującego budowę sieci wodociągowej.

Finansowanie ww. inwestycji dotyczącej budowy sieci wodociągowej będzie realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy. Wydatki z tego tytułu będą zgodne z uchwalanym corocznie budżetem. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie zarówno ze środków własnych, jak i z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych, na podstawie kosztorysów i odpowiedniej dokumentacji projektowo-technicznej, po wyborze najkorzystniejszego wariantu, w trybie przepisów o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Miłomłynie

Andrzej Krzykowski