

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Miłomłynie
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 41/13, 41/14, 41/15, 41/17 położonych w obrębie Miasto Miłomłyn, gmina Miłomłyn

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miejska w Miłomłynie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłomłyn, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 41/13, 41/14, 41/15, 41/17 położonych w obrębie Miasto Miłomłyn, gmina Miłomłyn” zwany dalej planem.

§ 2. Granice planu zostały określone w Uchwale Nr X/102/2025 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 41/13, 41/14, 41/15, 41/17 położonych w obrębie Miasto Miłomłyn, gmina Miłomłyn”.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) z części graficznej obejmującej rysunek w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 41/13, 41/14, 41/15, 41/17 położonych w obrębie Miasto Miłomłyn, gmina Miłomłyn”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych określonych w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - KPP – teren komunikacji pieszej,
 - ZN – teren zieleni naturalnej,
 - ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) granice i sposoby 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;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ileż w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element budynku;

3) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przeznaczenia terenu;

4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

5) dachu zielonym (wegetatywnym) – należy przez to rozumieć stropodach z nawierzchnią umożliwiającą naturalną vegetację roślin;

6) złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć warunki gruntowe zdefiniowane w rozporządzeniu w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

§ 6.1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1) granic obszaru objętego planem miejscowym;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) wymiarowania;

5) obszaru stanowiska archeologicznego – objętego ochroną konserwatorską;

6) przeznaczenia terenów.

2. Oznaczenia na rysunku planu określające postulowane rozwiązania:

1) linie wewnętrznego podziału – obrazujące optymalny podział na działki budowlane, mogące podlegać zmianom pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w § 23;

2) w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23 ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych zawartych w § 23 niniejszych ustaleń;

4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

5) zakazuje się lokalizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię wiatru;

6) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

7) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,

b) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem, w szczególności tynków w odcieniach: bieli, szarości, brązu, zieleni, żółtego,

c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach takich materiałów jak: cegła lub ceramika w odcieniach: czerwieni, bieli, brązu, szarości oraz kamień lub drewno w jego naturalnej kolorystyce;

8) ustala się następujące zasady dotyczące dachów budynków:

a) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego połaci,

b) dopuszcza się stosowanie lukarn i wykuszy na maksymalnie 1/3 połaci dachu przykrytych dwuspadowymi lub płaskimi (pulpitowymi) dachami,

c) dopuszcza się stosowanie tarasów dachowych lub dachów zielonych (wegetatywnych) nad częścią pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy;

9) w zakresie uniwersalnego projektowania nakazuje się dostosowywanie przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;

2) teren objęty planem położony jest w granicach strefy „C” Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej na którym obowiązują zasady i ograniczenia użytkowania wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego;

3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

4) obszar planu przylega od strony wschodniej i południowo-wschodniej do Kanału Elbląskiego, w związku z czym wszelkie działania inwestycyjno-budowlane oraz eksploatacyjne związane z realizacją i funkcjonowaniem zabudowy i zagospodarowaniem terenów należy prowadzić w sposób chroniący wody powierzchniowe Kanału Elbląskiego;

5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23;

7) w granicach planu występują złożone warunki gruntowe – przed przystąpieniem do prac projektowych lub budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia oraz materiałów i kolorystyki elewacji;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w § 23 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz określające parametry zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu zlokalizowany jest obszar stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków – AZP 24-55 Miłomłyn, nr st. w miejscowości 35, nr st. na obszarze 46, położonego częściowo w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MNW;

2) w odniesieniu do oznaczonego na rysunku planu obszaru stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne, w szczególności ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) planowanie i realizację inwestycji budowlanych na terenie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzeni publiczną jest teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem 1KD;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 i § 16 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w § 23.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

§ 13. 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) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – obszar planu zlokalizowany jest poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Uchwale Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego;

5) obszar objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczony na rysunku planu, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

6) Obszar Ochrony Uzdrawiskowej Miłomłyn - teren objęty planem położony jest w granicach strefy „C” Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej na którym obowiązują zasady i ograniczenia użytkowania wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących lecznictwa uzdrawiskowego.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) na terenie planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach strefy „C” Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej na którym obowiązują zasady i ograniczenia użytkowania wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących leczenia uzdrawiskowego;
- 2) w granicach planu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV od której obowiązuje pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 3,5 m w poziomie od osi linii w obie strony;
- 3) w pasie terenu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej lokalizowane poza pasami dróg publicznych należy prowadzić w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających poszczególne tereny,
 - c) w przypadku lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg publicznych mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych,
 - d) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia terenu określonego w § 23 ustaleń szczegółowych;
- 4) w zakresie realizacji mikroinstalacji przeznaczonych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się realizację instalacji takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż fi 32 na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń i instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
 - c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub

zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
- b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników podziemnych lub naziemnych na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
- b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię z odnawialnych źródeł energii na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
- b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
- b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główny układ komunikacyjny łączący obszar planu z terenami sąsiednimi stanowi przylegająca droga publiczna – ulica Topolowa, od strony zachodniej w części oznaczona symbolem 1KD;
- 2) powiązanie części działek z drogą publiczną – ulicą Topolową będzie następowało poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR;
- 3) ciągi komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 20. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowa sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów.

§ 23. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i

zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Ustalenia określające przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1MNW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażowego, wiat, altan, obiektów małej architektury; 3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m²; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 9,0 m, b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni lub szarości; 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30; 11) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,60 do 0,05; 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu; 14) dojazd do działek należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR lub z dróg przylegających położonych poza planem; 15) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi; 17) w granicach terenu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia wraz z pasem terenu ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 15; 18) w granicach terenu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10.
2MNW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażowego, wiat, altan, obiektów małej architektury;

	3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy na jednej działce budowlanej; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m²; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 9,0 m, b) budynku gospodarczego lub garażowego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie kondygnacje nadziemne w tym druga jako poddasze użytkowe; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni lub szarości; 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30; 11) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,60 do 0,05; 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażu; 14) dojazd do działek należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR; 15) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 16) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi; 17) w granicach terenu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia wraz z pasem terenu ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 15.
1KD	Teren komunikacji drogowej publicznej 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej; 2) teren wyznaczony na poszerzenie istniejącej drogi publicznej; 3) łączna szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu; 4) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi; 5) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m.
1KR	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m; 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m;

	4) w granicach terenu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia wraz z pasem terenu ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 15.
1KPP	Teren komunikacji pieszej 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszej; 2) szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 6,0 m; 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogowej – 9,0 m.
1ZN	Teren zieleni naturalnej 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej; 2) szerokość pasa terenu zieleni naturalnej w liniach rozgraniczających – 3,0 m; 3) obowiązuje zakaz zabudowy; 4) obowiązuje zakaz groduzenia; 5) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne.
1ZP 2ZP	Teren zieleni urządzonej 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej; 2) dopuszcza się lokalizację wiat, altan, obiektów małej architektury; 3) teren na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych – dopuszcza się powiązanie przestrzenne z przylegającymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonymi symbolami MNW; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 500 m²; 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m; 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95; 7) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45 stopni; 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka lub blacha dachowa w odcieniach czerwieni lub szarości; 9) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia; 10) projekt zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Miłomłyn.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Plan obejmuje tereny na których obowiązują: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Miłomłyn oraz dla fragmentu obrębu Tarda w Gminie Miłomłyn” uchwalony Uchwałą Nr XXI/117/2016 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 11 marca 2016 r. oraz „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Miłomłyn oraz dla działki ew. nr 40/6 w obrębie geodezyjnym Liwa uchwalona Uchwałą Nr XXI/176/2020 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 30 września 2020 r.

Plan precyzuje wymagania dotyczące zasad i sposób zagospodarowania terenów oraz optymalizuje i racjonalizuje zagospodarowanie terenów, umożliwiając ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dla której Rada Miejska w Miłomłynie 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.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowywania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem stanowi własność prywatną i jest położony przy drodze gminnej - ulicy Topolowej. Wzdłuż pasa ulicy Topolowej i w pasie drogowym zlokalizowane są sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej,

elektroenergetyczna. Wobec powyższego, istnieje możliwość wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, natomiast w zakresie komunikacji teren obsługiwany jest poprzez ulicę Topolową.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować może zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.