

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 953/2 oraz dla części działek nr 26/16, 27, 950, 951, 952 położonych w obrębie Miasto Miłomłyn, gmina Miłomłyn

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 dla działki nr 953/2 oraz dla części działek nr 26/16, 27, 950, 951, 952 położonych w obrębie Miasto Miłomłyn, gmina Miłomłyn.

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 planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 953/2 oraz dla części działek nr 26/16, 27, 950, 951, 952 położonych w obrębie Miasto Miłomłyn, gmina Miłomłyn jest sporządzany na podstawie Uchwały Nr XII/114/2025 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 953/2 oraz dla części działek nr 26/16, 27, 950, 951, 952 położonych w obrębie Miasto Miłomłyn, gmina Miłomłyn.

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 i 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.).

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień, projekt planu poddaje się 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 ogłasza, 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.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych Burmistrz Miasta i Gminy Miłomłyn sporządzi 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 rozstrzygnięcia Wójta 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 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 1 ha, położony jest on w obrębie geodezyjnym Miasto Miłomłyn, w północno-zachodniej części miasta.

Obszar w granicach projektu planu objęty jest ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. przyjętych: Uchwałą Nr XXI/117/2016 z dnia 2016-03-11 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Miłomłyn oraz dla fragmentu obrębu Tarda w Gminie Miłomłyn oraz Uchwałą Nr XXI/176/2020 z dnia 2020-09-30 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Miłomłyn oraz dla działki ew. nr 40/6 w obrębie geodezyjnym Liwa.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu jest przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowić będzie uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej na terenie miasta Miłomłyn i harmonijnie wpisze się w charakter okolicy.

Niniejszy projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłomłyn.

Dla terenu objętego opracowaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje kierunek rozwoju określony jako tereny wskazane pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, oraz we fragmencie pod lasy.

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 dla działki nr 953/2 oraz dla części działek nr 26/16, 27, 950, 951, 952 położonych w obrębie Miasto Miłomłyn, gmina Miłomłyn uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 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 nade wszystko 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 miasta i 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 przystąpił do sporządzenia przedmiotowego planu. Rada Miejska dzieląc tę wizję i misję polityki przestrzennej wyraziła aprobatę do realizacji planu, podejmując uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia. Celem

sporządzenia planu jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

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.

- **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.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w granicach obszaru opracowania projektu planu, znajduje się obszar stanowiska archeologicznego AZP 024-055. Projekt planu miejscowego uwzględnia obszar występowania tego stanowiska poprzez odpowiednie zapisy i ograniczenia, zapewniające jego ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – Projekt planu uwzględnia uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu oraz położenia w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej „Obszaru Ochrony Uzdrowskiej Miłomłyn”, przyjętego Uchwałą Nr LXVIII/539/2024 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie nadania Statutu „Obszaru Ochrony Uzdrowskiej Miłomłyn”. 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. Wpłyne 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 na tym etapie projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko Burmistrz umożliwi 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 zapewni, 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** – 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** – Dla terenu objętego opracowaniem, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje kierunek określony jako obszary wskazane pod rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz w południowo-zachodniej części pod lasy. W konsekwencji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidujący głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren drogi dojazdowej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren zieleni naturalnej, wpisuje się w przyjęte kierunki polityki przestrzennej gminy. Realizacja ustaleń planu, poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, nie stanowi zagrożenia dla zachowania ciągłości przestrzeni produkcji rolniczej, gdyż dotyczy terenów położonych w obrębie istniejących jednostek osadniczych, gdzie rolnicze użytkowanie gruntów jest już w znacznym stopniu ograniczone. Ponadto, założenia projektu planu w sposób naturalny wpływają na aktywizację terenów nieużytkowanych rolniczo na cele zabudowy wielofunkcyjnej na obszarach miejskich i podmiejskich. Rozwój funkcji mieszkaniowej, tworzenie się nowych osiedli mieszkaniowych sprzyja powstawaniu nowych form działalności pozarolniczej, usługowej i drobnej wytwórczości, co prowadzi do dywersyfikacji struktury gospodarczej obszarów wiejskich i poprawy warunków życia mieszkańców.

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 dla działki nr 953/2 oraz dla części działek nr 26/16, 27, 950, 951, 952 położonych w obrębie Miasto Miłomłyn, gmina Miłomłyn jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze gminy analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami 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 terenów objętych przedmiotową procedurą planistyczną. W związku z wejściem w życie planu miejscowego Gmina Miłomłyn poniesie wydatki związane z budową sieci kanalizacyjnej oraz budową publicznej drogi gminnej.

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 ujętego w zapisach planu, przewiduje się rozpoczęcie procesów inwestycyjnych, co przyczyni się do wzrostu cyklicznych wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. W przypadku sprzedaży nieruchomości w terminie określonym w ustawie, wystąpi opłata planistyczna od wzrostu wartości nieruchomości, która zasili budżet gminy.

Finansowanie inwestycji związanej z budową sieci kanalizacyjnej oraz budową publicznej drogi gminnej, 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.