

UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOMŁYNI

z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn
w miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 162/5)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXVIII/232/2021 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn, Rada Miejska w Miłomłynie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłomłyn, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 162/5) zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.
2. Plan stanowi zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Miłomłyn oraz fragmentu obrębu Tarda w Gminie Miłomłyn”, uchwalonego Uchwałą nr XXI/117/2016 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 11 marca 2016 r.
3. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
 - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Miłomłyn w miejscowości Miłomłyn (działka ew. nr 162/5)” stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Miłomłyn** stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) **danych przestrzennych** utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy planu;
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) cyfrowo - literowego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu;
3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną 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;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) 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;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 11) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. Plan, z racji braku występowania uwarunkowań i przesłanek na terenach objętym opracowaniem, nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo - literowym,
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków,
 - 3) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść,
 - 4) **wysokość zabudowy** – zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego,
 - 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE

§4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu według symbolu literowego: **MN/Z** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
 - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
 - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
 - 4) przeznaczenia terenu funkcjonalnego oraz minimalnych powierzchni działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem 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 funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MN/Z** – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - 5) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego;
2. Ustala się, że w zakresie ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej „Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Miłomłyn”, dla którego obowiązują zasady i ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych związanych z ochroną uzdrowiskową.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MN/Z** zapewnia droga gminna przyległa do granicy planu;
2. W zakresie wyposażenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni oznaczonego w planie symbolem **MN/Z** w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe, w granicach własnej działki budowlanej, przypadające na jeden budynek mieszkalny.
3. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem literowym **MN/Z** wzdłuż granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu funkcjonalnego i nie ograniczy jego realizacji.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
 - 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej lub na zasadach zgodnych 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 elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych, norm oraz zasad branżowych;
 - 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą odnawialnych źródeł energii o mocy odpowiadającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych;
 - 5) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
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 lokalizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:
- 1) kotłów grzewczych spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych;
 - 2) mikroinstalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dla nowo projektowanych sieci gazowych należy wyznaczyć strefy kontrolowane gazociągu, określone w przepisach odrębnych.

§9.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. W związku z położeniem terenu funkcjonalnego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.
2. W związku z położeniem terenu funkcjonalnego w granicach Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej Miłomłyn w strefie ochrony uzdrawiskowej „B”, obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów z zakresu przepisów lecznictwa uzdrawiskowego.
3. Na terenach objętych opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
4. Na terenach objętych opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
5. Na terenach objętych opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
6. Na terenach objętych opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§10.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - 1) w związku z położeniem terenu planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
 - 2) w związku z położeniem terenu planu w granicach Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej Miłomłyn, zgodnie z przepisami z zakresu lecznictwa uzdrawiskowego.

§11.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie funkcjonalnym **MN/Z**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 25 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 110°.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek 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 stawki procentowej dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem niniejszego planu dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem literowym – MN/Z - 30%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§13.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu funkcjonalnego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym MN/Z

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu funkcjonalnego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem 1MN/Z:
 - 1) przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów małej architektury;
 - 3) nakazuje się wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą zielenią wysoką;
 - 4) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z budynkiem garażowym,
 - b) budynki garażowe realizować w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami,
 - c) budynki gospodarcze, wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - d) altany realizować jako wolnostojące,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

- f) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70, w tym nie mniej niż 50% działki budowlanej porośniętej drzewostanem gatunków rodzimych;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,03,
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 9,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
 - d) w elewacji stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna - 5,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równoległe lub prostopadłe do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw pastelowych;
- 8) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
 - b) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, gontem drewnianym lub bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budowli – 9,0 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m².

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§14.

- 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