

UCHWAŁA NR XXV/225/2012
RADY MIEJSKIEJ W WIĘCBORKU

z dnia 13 grudnia 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy
ul. Wyzwolenia w Więcborku.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230 z 2011r, Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz. 567)

Rada Miejska uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Więcbork uchwalonego uchwałą nr XXIX/258/01 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 20 czerwca 2001 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Wyzwolenia w Więcborku.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- a) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1 do uchwały,
- b) lista nieuwzględnionych uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały,
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy i warunki.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

- 1. granica obszaru objętego planem,
- 2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3. nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4. symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia planu

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

1) w granicach planu wyznacza się tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu –MN/U,
- b) drogi wewnętrznej, o symbolu – KDW,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- 2) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
 - a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu z wyłączeniem prac związanych z realizacją posadowienia obiektów budowlanych,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej oraz zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: według ustaleń szczegółowych.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji,
- 2) szczegółowe rozwiązania geometrii drogi wewnętrznej należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci,
- 4) dopuszcza się wydzielenie, z terenów o innym przeznaczeniu, terenów niezbędnych do realizacji celów publicznych z zastrzeżeniem, że realizowany na tym terenie obiekt budowlany może posiadać maksymalną wysokość do 4m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,

6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci,

7) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, w przypadku terenów dróg i parkingów, do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,

8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - obsługa zabudowy z sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach gestora sieci w przypadku zaistnienia możliwości technicznych i ekonomicznych,

9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,

10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie istniejących obiektów z istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niskiego napięcia (nn),

b) ustala się wariantowe zasilanie projektowanych obiektów:

- w przypadku zapotrzebowania mocy przyłączeniowej do 50 kW zasilanie z projektowanej linii kablowej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Więcbork Szkoła”, po przystosowaniu stacji do zwiększonego poboru mocy; linię kablową doprowadzić do złącza kablowo-pomiarowego, zabudowanego przy granicy terenów 1 MN/U i KDW, skąd zalicznikowo zasilić poszczególne obiekty,

- przy zapotrzebowaniu mocy przez każdy projektowany obiekt rzędu 50 – 100 kW zasilanie z abonenckich linii kablowych nn wyprowadzonych z w/w stacji transformatorowej i po przebudowie stacji na stację w gabarycie 400 kVA,

- w przypadku zapotrzebowania mocy powyżej 100 kW zasilanie z abonenckich stacji transformatorowych zlokalizowanych na działkach inwestorów; stacje zasilić z abonenckich linii średniego napięcia na warunkach gestora sieci,

c) dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drodze wewnętrznej pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych przez właściciela lub właścicieli drogi wewnętrznej z gestorem sieci dla ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

11) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji; podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,

12) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:

a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów związanych z organizacją placu budowy,

2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

13. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych; nie ustala się.

14. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0 %,

2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Teren oznaczony symbolem 1MN/U przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0m,
- 2) dopuszcza się wydzielenie w budynkach mieszkalnych funkcji usługowej z zastrzeżeniem, że uciążliwość prowadzonej działalności nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkalną z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 3) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 50%,
- 4) dachy projektowanych budynków o nachyleniu 1,5° do 50° ,
- 5) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokości maksymalnie 5m,
- 6) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych o wysokości maksymalnie 5m,
- 7) obowiązuje wydzielenie miejsc postojowych w minimalnej ilości 3 miejsc postojowych na 100m² powierzchni usługowej oraz minimum 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny,
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) minimum 25% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 10) powierzchnia zabudowy i utwardzenia terenu maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej,
- 11) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 12) zakaz realizacji nowych zjazdów na drogę wojewódzką,
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.

§ 8. Teren oznaczony symbolem 2MN/U przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 11,0m,
- 2) dopuszcza się wydzielenie w budynkach mieszkalnych funkcji usługowej z zastrzeżeniem, że uciążliwość prowadzonej działalności nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkalną z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 3) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 40%,
- 4) dachy projektowanych budynków o nachyleniu 1,5° do 50° ,
- 5) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego,
- 6) wysokość budynków gospodarczych lub garażowych do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie 7m,
- 7) dopuszcza się realizację budynków usługowych,
- 8) wysokość jednokondygnacyjnych budynków usługowych maksymalnie 6,0m,
- 9) obowiązuje wydzielenie miejsc postojowych w minimalnej ilości 3 miejsc postojowych na 100m² powierzchni usługowej oraz minimum 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) minimum 25% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 12) powierzchnia zabudowy i utwardzenia terenu maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej,
- 13) utrzymuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- 14) dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji uwzględniając dotychczasowe parametry z zakresu kąta nachylenia połaci dachowych i wysokości z tolerancją do 15 % oraz pokrycia dachu i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 15) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,25 ha,
- 16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 17) obsługa komunikacyjna wyłącznie przez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW,
- 18) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.

§ 9. Teren oznaczony symbolem KDW przeznacza się na cel drogi wewnętrznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Więcborka.

§ 11. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 12. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXVI/229/01 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 21.02.2001r. oraz nr XLII/372/02 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 09.10.2002r.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Więcborku

mgr inż. Józef Kujawiak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/225/2012
Rady Miejskiej w Więcborku
z dnia 13 grudnia 2012 r.
Zalacznik1.pdf

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
I USŁUGOWEJ PRZY UL. WYZWOLENIA**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/225/2012

Rady Miejskiej w Więcborku

z dnia 13 grudnia 2012 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ORAZ ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ PRZY UL. WYZWOLENIA W WIĘCBORKU**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) przedkłada się Radzie Miejskiej w Więcborku listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie uwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
	Brak nieuwzględnionych uwag do projektu przedmiotowego planu			

ROZSTRZYGNIECIE

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ PRZY UL. WYZWOLENIA W WIĘCBORKU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) Rada Miejska w Więcborku określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

- a) **urządzenia elektroenergetyczne** ; budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji, adaptacja istniejących linii elektroenergetycznych,
- b) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe** ; utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych podłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,
- c) **sieć telekomunikacyjna** ; podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

2) Sposób realizacji inwestycji:

- a) Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Wyzwolenia w Więcborku odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Więcbork.
- b) Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. Ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 164 z 2006r. poz. 1163 z późn. zm.), Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 156 z 2006r. poz. 1118 z późn. zm.), Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 19 z 2007r. poz. 115 z późn. zm.), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 129 z 2006r. poz. 902 z późn. zm.), Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 89 z 2006r. poz. 625 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3) Zasady finansowania:

Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną będzie realizowana ze środków finansowych przedsiębiorstwa energetycznego posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami energii na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków

(Dz. U. Nr 123. z 2006r. poz. 858 z późn. zm.) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.