



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia piątek, 1 września 2023 r.

Poz. 4464

### UCHWAŁA NR LVII/365/2023 RADY MIEJSKIEJ W MIŁAKOWIE

z dnia 29 czerwca 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz Uchwały Nr XL/266/2022 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 8 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo, Rada Miejska w Miłakowie uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Miłakowo uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 10,52 ha.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;

- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 3. 1.** Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK;
- 5) wymiary w metrach;
- 6) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem cyfrowo – literowym.

2. Następujące elementy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Narińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 207 - „Lokalny zbiornik międzymorenowy Morąg”.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu: oznaczenie drogi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**§ 4.** Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

- 1) Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem cyfrowo – literowym.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK - oznacza linię, której nie mogą przekraczać obiekty budowlane rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 5) Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.

- 6) Kąt 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.
- 7) Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.
- 8) Elewacja frontowa – elewacja budynku od strony drogi, z której następuje główny wjazd na działkę.
- 9) Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej części dachu względem drogi.
- 10) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 11) Przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

#### § 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem MN-UT;
- 2) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
- 3) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem ML-UT;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

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

- 1) Ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.
- 2) Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
- 3) Odprowadzenie ścieków sanitarnych należy docelowo realizować do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych.
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych lub z indywidualnych ujęć wody.
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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.
- 6) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 7) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) Melioracje:

- a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
  - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.
- 10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych, w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.
- 11) Układ komunikacyjny:
- a) układ podstawowy stanowią drogi gminne dojazdowe przyległe do granic opracowania planu;
  - b) uzupełnieniem dróg dojazdowych są drogi wewnętrzne znajdujące się w granicach opracowania planu;
  - c) powiązanie komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym należy realizować zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
  - d) zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
    - dla zabudowy usług turystycznych należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> funkcji usługowej.

#### § 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
- 4) ochrony oraz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

2. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

#### § 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Narińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Narińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 207 „Lokalny zbiornik międzymorenowy Morąg”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych;
- 4) zakazuje się niszczenia naturalnego brzegu jeziora oraz niszczenia i usuwania trzciny oraz roślinności nadwodnej;
- 5) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 6) w granicach planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 7) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MN-UT zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem ML oraz ML-UT zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 9) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 10) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu - ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu gabarytów i formy architektury nowo wznoszonych budynków, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

**§ 10.** 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Narińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 207 „Lokalny zbiornik międzymorenowy Morąg”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 7) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obowiązują ograniczenia zabudowy na terenach położonych w Narińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z położenia terenu w granicach OCHK a linią brzegową jeziora Narie.

2. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

**§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania 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 procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

4. Zasady podziału nie związane z procedurą scalania i podziału nieruchomości zostały ustalone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** - na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują udokumentowane obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>** - w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.**

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych.

## Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

**§ 18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
<b>1MN-UT</b> (pow. 2,41 ha);	1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystycznych.
<b>2MN-UT</b> (pow. 1,3 ha).	2.Ogólne warunki urbanistyczne: a)w ramach terenu elementarnego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usług turystycznych, zabudowy gospodarczej i garażowej, obiektów małej architektury, niezbędnej infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów do budynków oraz zieleni urządzonej; b)nie dopuszcza się budowy budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej; c)na działce budowlanej dopuszcza się więcej niż jeden budynek o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej lub usług turystycznych; d)funkcje mogą występować razem lub samodzielnie bez ustalania proporcji między nimi; e)dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej w tym garażu jako budynku

	<p>wolnostojącego lub w zespole z zabudową mieszkalną jednorodziną lub usług turystycznych;</p> <p>f) kolorystyka i materiały w elewacji: należy stosować tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, dopuszcza się stosowanie w elewacji budynku cegły ceramicznej nietynkowanej oraz drewna;</p> <p>g) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej czerwieni lub materiały dachówkopodobne, na części gospodarczej lub garażowej budynku jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 pkt 10 niniejszej uchwały;</p> <p>h) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000m<sup>2</sup>; Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystycznych: dachy strome, wielospadowe z kalenicą na długości minimum 20% szerokości głównej połaci dachowej lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40° -45°; możliwe jest stosowanie ryzalitów, wykuszy oraz skrzydeł bocznych do bryły głównej; kalenica ryzalitów, wykuszy i skrzydeł bocznych może znajdować się na wysokości kalenicy bryły głównej;</p> <p>b) rodzaj i nachylenie dachu dla wolnostojącego budynku gospodarczego, budynku garażowego oraz pozostałej zabudowy: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°</p> <p>c) liczba kondygnacji dla budynku o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej lub usług turystycznych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>d) liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego wolnostojącego: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze nieużytkowe;</p> <p>e) wysokość budynku o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej lub usług turystycznych - maksymalnie 9,0 m;</p> <p>f) wysokość pozostałej zabudowy - maksymalnie 6,0 m;</p> <p>g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;</p> <p>h) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 10°);</p> <p>i) szerokość elewacji frontowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystycznych: minimalnie 8,0, maksymalnie 16,0 m;</p> <p>j) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla każdej zabudowy: maks. 0,5 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku;</p> <p>k) wskaźniki zagospodarowania terenu:  <u>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,25;</u>  <u>- wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny 0,05, maksymalny 0,3;</u>  <u>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 65% powierzchni działki budowlanej.</u></p>
<p><b>1ML</b> (pow. 1,92 ha); <b>2ML</b> (pow. 0,84ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się budowę budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej, zabudowy gospodarczej i garażowej, obiektów małej architektury, niezbędnej infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów do budynków oraz zieleni urządzonej;</p> <p>b) nie dopuszcza się budowy budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>c) na działce budowlanej dopuszcza się więcej niż jeden budynek o funkcji letniskowej lub rekreacji indywidualnej;</p> <p>d) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej w tym garażu jako budynku wolnostojącego lub w zespole z zabudową letniskową lub rekreacji indywidualnej;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji: należy stosować tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, dopuszcza się stosowanie w elewacji budynku cegły ceramicznej</p>

	<p>nietynkowanej oraz drewna;</p> <p>f)rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej czerwieni lub materiały dachówkopodobne, na części gospodarczej lub garażowej budynku jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 pkt 10 niniejszej uchwały;</p> <p>g)nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>h)nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>i)minimalna powierzchniowo wydzielonej działki budowlanej - 2500m<sup>2</sup>; Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: dachy strome, wielospadowe z kalenicą na długości minimum 20% szerokości głównej połąci dachowej lub dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci dachowych; dachy o kącie nachylenia połąci dachowych zawartym w przedziale 40°-45°; możliwe jest stosowanie ryzalitów, wykuszy oraz skrzydeł bocznych do bryły głównej; kalenica ryzalitów, wykuszy i skrzydeł bocznych może znajdować się na wysokości kalenicy bryły głównej;</p> <p>b)rodzaj i nachylenie dachu dla wolnostojącego budynku gospodarczego, budynku garażowego oraz pozostałej zabudowy: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci dachowych zawartym w przedziale 35°-45°;</p> <p>c)liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>d)dopuszcza się podpiwniczenie budynku;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 10°);</p> <p>f)wysokość budynku o funkcji letniskowej lub rekreacji indywidualnej - maksymalnie 10,0m;</p> <p>g)wysokość pozostałej zabudowy - maksymalnie 8,0 m;</p> <p>h)szerokość elewacji frontowej dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: minimalnie 8,0, maksymalnie 16,0 m;</p> <p>i)maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla każdej zabudowy: maks. 0,5 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku;</p> <p>j)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,15; -wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny 0,05, maksymalny 0,3; -udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 65% powierzchni działki budowlanej.</p>
<p><b>IML-UT</b> (pow. 3,48ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystycznych.</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)w ramach terenu elementarnego dopuszcza się budowę budynków <u>usług turystycznych w tym zabudowy związanej z obsługą ruchu turystycznego, zabudowy hotelowej, basenu, gabinetów odnowy biologicznej, stadniny koni, Spa, apartamentów wypoczynkowych, usług gastronomii i handlu, rekreacji indywidualnej, obiektów małej architektury, niezbędnej infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów do budynków oraz zieleni urządzonej;</u></p> <p>b)nowe obiekty lokalizować jako zespół o spójnej architektonicznie formie, w postaci zabudowy wolnostojącej lub zwartej;</p> <p>c)na działce budowlanej dopuszcza się więcej niż jeden budynek o funkcji usług turystycznych, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;</p> <p>d)funkcje mogą występować razem lub samodzielnie bez ustalania proporcji między nimi;</p> <p>e)dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej w tym garażu jako budynku wolnostojącego lub w zespole z zabudową o funkcji usług turystycznych, zabudowy</p>



	<p>letniskowej lub rekreacji indywidualnej;</p> <p>f) kolorystyka i materiały w elewacji: należy stosować tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, dopuszcza się stosowanie w elewacji budynku cegły ceramicznej nietynkowanej oraz drewna;</p> <p>g) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej czerwieni lub materiały dachówkopodobne, na części gospodarczej lub garażowej budynku jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych na zasadach określonych w § 6 pkt 10 niniejszej uchwały;</p> <p>h) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>j) nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 3000m<sup>2</sup>; Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla zabudowy o funkcji usług turystycznych, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: dachy strome, wielospadowe z kalenicą na długości minimum 20% szerokości głównej połaci dachowej lub dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>; możliwe jest stosowanie wykuszy, facjat, zastosowanie wykuszy i lukarn o powierzchni pionowej płaszczyzny nie większej niż 2m<sup>2</sup> <u>lub dachy mansardowe, jako uzupełnienie dopuszcza się stosowanie akcentów architektonicznych</u>;</p> <p>b) rodzaj i nachylenie dachu dla wolnostojącego budynku gospodarczego, budynku garażowego oraz pozostałej zabudowy: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>; możliwe jest stosowanie ryzalitów, wykuszy oraz skrzydeł bocznych do bryły głównej. Kalenica ryzalitów, wykuszy i skrzydeł bocznych może znajdować się na wysokości kalenicy bryły głównej;</p> <p>c) liczba kondygnacji z wyjątkiem budynków gospodarczych w zabudowie wolnostojącej: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>d) liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego wolnostojącego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (dopuszcza się tolerancję do 10<sup>0</sup>);</p> <p>g) wysokość zabudowy z wyjątkiem wolnostojących budynków gospodarczych - maksymalnie 12,0 m;</p> <p>h) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych - maksymalnie 9,0m;</p> <p>i) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,5 m;</p> <p>j) wskaźniki zagospodarowania terenu: - <u>wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,2;</u> - <u>wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny 0,03, maksymalny 0,4;</u> - <u>udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej.</u></p>
<p><b>1KR</b> (pow. 0,32ha); <b>2KR</b> (pow. 0,25 ha).</p>	<p><b>1. Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. <b>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,0m</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,0 m do 25,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.</p>

### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

§ 19. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 20. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 10%.

§ 21. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr LII/314/2014 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 23 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pojezierce, obr. Boguchwały, gmina Miłakowo (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 4 listopada 2014 roku, poz. 3491).

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miłakowa.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Michał Boczulak**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/365/2023  
Rady Miejskiej w Miłakowie  
z dnia 29 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo.**

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/365/2023  
Rady Miejskiej w Miłakowie  
z dnia 29 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Miłakowie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. W obszarze planu nie występują nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/365/2023

Rady Miejskiej w Miłakowie

z dnia 29 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## **Uzasadnienie**

### **1. Podstawa prawna i cel opracowania.**

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania przedmiotowego planu jest korekta ustaleń obowiązującego planu podyktowana trudnościami zaprojektowania zabudowy przy zastosowaniu planu obowiązującego. W zakresie możliwości inwestycyjnych plan ich nie rozszerza. W projekcie planu stosuje się identyczne linie zabudowy od jeziora.

### **2. Lokalizacja.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Boguchwały obejmując swym zasięgiem tereny rolne, niezainwestowane, położone w sąsiedztwie jeziora Narie. Powierzchnia terenu objętego granicami opracowania planu wynosi w przybliżeniu 10,52 ha.

Na terenie opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pojezierce obr. Boguchwały, gmina Miłakowo, przyjęty uchwałą Nr LII/314/2014 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 23 września 2014 r., przeznaczający przedmiotowe tereny pod następujące funkcje zabudowy:

- a) tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej – **MR**;
- b) tereny usług turystycznych - **UT**;
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej , usługowej – **MRU**;
- d) drogi wewnętrzne – **KDW**.

### **3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;

b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.:

- stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
- wykluczenia możliwości lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenia i uciążliwości dla środowiska, w szczególności dla mieszkańców i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu opracowania planu;

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;

f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu w tym dostosowanie do przepisów przeciwpożarowych;

h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Miłakowie, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;

j) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie projektowanej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody lub poprzez ujęcia indywidualne.

2) Tereny objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Miłakowo (Uchwała Nr



XLVII/309/2018 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 18.10.2018r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo) w strefie turystycznej „T” na terenach przewidzianych do rozwoju w szczególności funkcji usług turystyki i rekreacji indywidualnej „UTR”

3)Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego:

a)projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący i projektowany system komunikacyjny;

b)istniejący układ dróg zlokalizowanych poza granicami opracowania planu miejscowego umożliwia wykorzystanie transportu publicznego;

c)układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicami opracowania planu umożliwia wykonanie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

#### **4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Uchwałą Nr XXI/127/2016 z dnia 28 czerwca 2016 roku Rady Miejskiej w Miłakowie w sprawie: Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto „Analizę aktualności dokumentów planistycznych” sporządzoną na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z w/w analizą „*Gmina Miłakowo, dysponuje ogromnym potencjałem turystycznym, powinna przystąpić do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co wpłynęłoby na dodatkowe dochody gminy.*”

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy został oceniony w „Prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo.