

**UCHWAŁA NR XXXV/ 225 /2021  
RADY MIEJSKIEJ W MIŁAKOWIE**

z dnia 28 września 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla nieruchomości położonej w miejscowości Naryjski  
Młyn, obręb Roje, gmina Miłakowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz Uchwały Nr XXV/153/2020 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej w miejscowości Naryjski Młyn, obręb Roje, gmina Miłakowo, Rada Miejska w Miłakowie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo, uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 100/2 położonej w obrębie geodezyjnym Roje, gmina Miłakowo, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 14,46 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 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, urządzania 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granice opracowania planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające 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) grupy istniejących zadrzewień śródpolnych objętych ochroną;
- 2) strefa kontrolowana od gazociągu DN 100;
- 3) lokalizacja stanowiska archeologicznego z numerem AZP.
- 4) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN;
- 2) istniejąca napowietrzna sieć wysokiego napięcia 110 kV;
- 3) istniejący gazociąg DN 100;
- 4) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału;
- 5) droga gminna – działka o nr ew. 116.

**§ 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) Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie elementarnym.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 4) 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.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 6) Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.

- 7) 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, zadaszienia wejść.
- 8) 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.
- 9) Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej część 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 ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

#### **§ 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) pod zabudowę rekreacji indywidualnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem ML;
- 2) pod zabudowę usług turystycznych, oznaczoną na rysunku planu symbolem UT;
- 3) pod zieleni urządzoną, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) pod zieleni naturalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZN;
- 5) pod infrastrukturę techniczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem IT;
- 6) pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym należy realizować zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
- 2) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych, dla nowej zabudowy:
  - a) dla zabudowy rekreacji indywidualnej należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny budynek rekreacji indywidualnej;

- b) dla zabudowy usług turystycznych należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku jednak nie więcej niż 10 miejsc postojowych;
- c) na działce budowlanej w granicach terenu 1.UT ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: min. 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-10;
- d) kształtowanie ciągów komunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania

## 2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 2) Ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub zieleni urządzonej bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.
- 3) Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych WN 110 kV występują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i właściwymi normami branżowymi - obszar ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny) po 18,5 m w obie strony od osi linii. Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii energetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci.
- 4) Odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych.
- 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych 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.

- 7) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 8) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane w odległości 15 m od osi gazociągu. W strefach kontrolowanych ustala się ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) 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.
- 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikro instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych o mocy do 20kW, w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

## **§ 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. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

- 1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

3. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Od strony drogi dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. W ogrodzeniach od strony dróg wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych.

### **§ 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 Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępowstwa od zakazów;
- 2) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem ML, ZP zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 5) 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 Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

- 2) 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;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) 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 100 m od Strugi Narienki.

2. Obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie kontrolowanej gazociągu DN 100 zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV, w tym w szczególności 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 minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.**

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.ML, 2.ML, 3.ML nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>;



- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.UT, 2.UT nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup>;
- 3) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### **§ 14. 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 uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: min. 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 25 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.

#### **§ 15. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane na rysunku.

2. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Numer stanowiska w miejscowości	Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze
1	Roje	XXXII	20-57	55
2	Roje	XXXIII	20-57	56
3	Roje	XXXIV	20-57	57
4	Roje	XXXV	20-57	58
5	Roje	XXXVI	20-57	59
6	Roje	XXXVII	20-57	60

3. W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują następujące zasady: Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków AZP, oznaczonych na rysunku planu - w obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 16. 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>.

**§ 17. 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.

**§ 18.** 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.**

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

<b>Oznaczenie terenu elementarnego</b> <b>o</b> (powierzchnia)	<b>Ustalenia</b>
<b>1.ML</b> (pow. 2,59 ha); <b>2.ML</b> (pow. 4,56 ha); <b>3.ML</b> (pow. 2,31ha).	<b>1.Przeznaczenie terenu elementarnego:</b> tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. <b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b> a)w ramach terenu elementarnego dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej (jednak nie więcej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na minimum 1200m <sup>2</sup> działki budowlanej), wiaty, altany, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty małej architektury; b)lokalizacja obiektów budowlanych nie może powodować wycinki zadrzewień śródpolnych; c)obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy kontrolowanej gazociągu oraz obszaru ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN; d)obiekty budowlane należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu; e)zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej; f)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; g)nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu; h)zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg wewnętrznych lub z przyległej drogi gminnej – działka o nr ew. 116. <b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki</b>

	<p><b>zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f);</p> <p>b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c)wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>d)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>e)pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>- 35<sup>0</sup>;</p> <p>g)wskaźniki zagospodarowania terenu:          -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2;          -wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,6;          -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 65% powierzchni działki budowlanej.</p>
<p><b>1.UT</b> (pow. 0,45 ha);</p> <p><b>2.UT</b> (pow. 1,04 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie terenu elementarnego:</b> tereny zabudowy usług turystycznych.</p> <p><b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)w ramach terenu elementarnego dopuszcza się budowę budynków usług turystycznych w zabudowie wolnostojącej, wiaty, altany, zieleni urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdu, miejsca postojowe, obiekty małej architektury;</p> <p>b)lokalizacja obiektów budowlanych nie może powodować wycinki zadrzewień śródpolnych;</p> <p>c)obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy kontrolowanej gazociągu;</p> <p>d)obiekty budowlalne należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>e)zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>f)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>g)zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej 1.KDW lub z przyległej drogi gminnej – działka o nr ew. 116.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f);</p> <p>b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c)wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;</p>

	<p>d)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>e)pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>- 35<sup>0</sup>;</p> <p>g)wskaźniki zagospodarowania terenu:          -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3;          -wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,9;          -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej.</p>
<p><b>1.IT</b> (pow. 0,06 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> infrastruktura techniczna.</p> <p><b>2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną;</p> <p>b)obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy kontrolowanej gazociągu;</p> <p>c)dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej;</p> <p>d&gt;wysokość zabudowy: maks. 8,0 m;</p> <p>e)wskaźniki zagospodarowania terenu:          -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1;          -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;          -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0,8%.</p>
<p><b>1.ZP</b> (pow. 0,1 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zieleni urządzonej.</p> <p><b>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</b></p> <p>a)wprowadza się zakaz budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>b)adaptuje się istniejące obiekty budowlane i infrastrukturę techniczną;</p> <p>c)obowiązują ograniczenia wynikające z obszaru ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN;</p> <p>d)maksymalna wysokość zabudowy dla nowej zabudowy: maks. 3,0 m;</p> <p>e)wskaźniki zagospodarowania terenu:          -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1;          -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;          -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80%.</p>
<p><b>1.ZN</b> (pow. 2,58 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zieleni naturalnej.</p> <p><b>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</b></p> <p>a)teren istniejącej zieleni naturalnej do zachowania;</p> <p>b)wprowadza się zakaz zabudowy obiektów budowlanych za wyjątkiem edukacyjnych ścieżek pieszych i rowerowych, podziemnej infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p>

	<p>c)maksymalna wysokość zabudowy: maks. 3,0 m;  d)wskaźniki zagospodarowania terenu:  -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy;  -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;  -teren biologicznie czynny: 95%.</p>
<p><b>1.KDW</b>  (pow. 0,63ha);</p> <p><b>2.KDW</b>  (pow. 0,14 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny dróg wewnętrznych.  <b>2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b>  a)zakaz umieszczania reklam;  b)w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej;  c)obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy kontrolowanej gazociągu oraz obszaru ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN;  d)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;  e)wysokość zabudowy: maks. 8,0m;  f)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>

### **Rozdział 3.**

#### **Postanowienia końcowe**

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

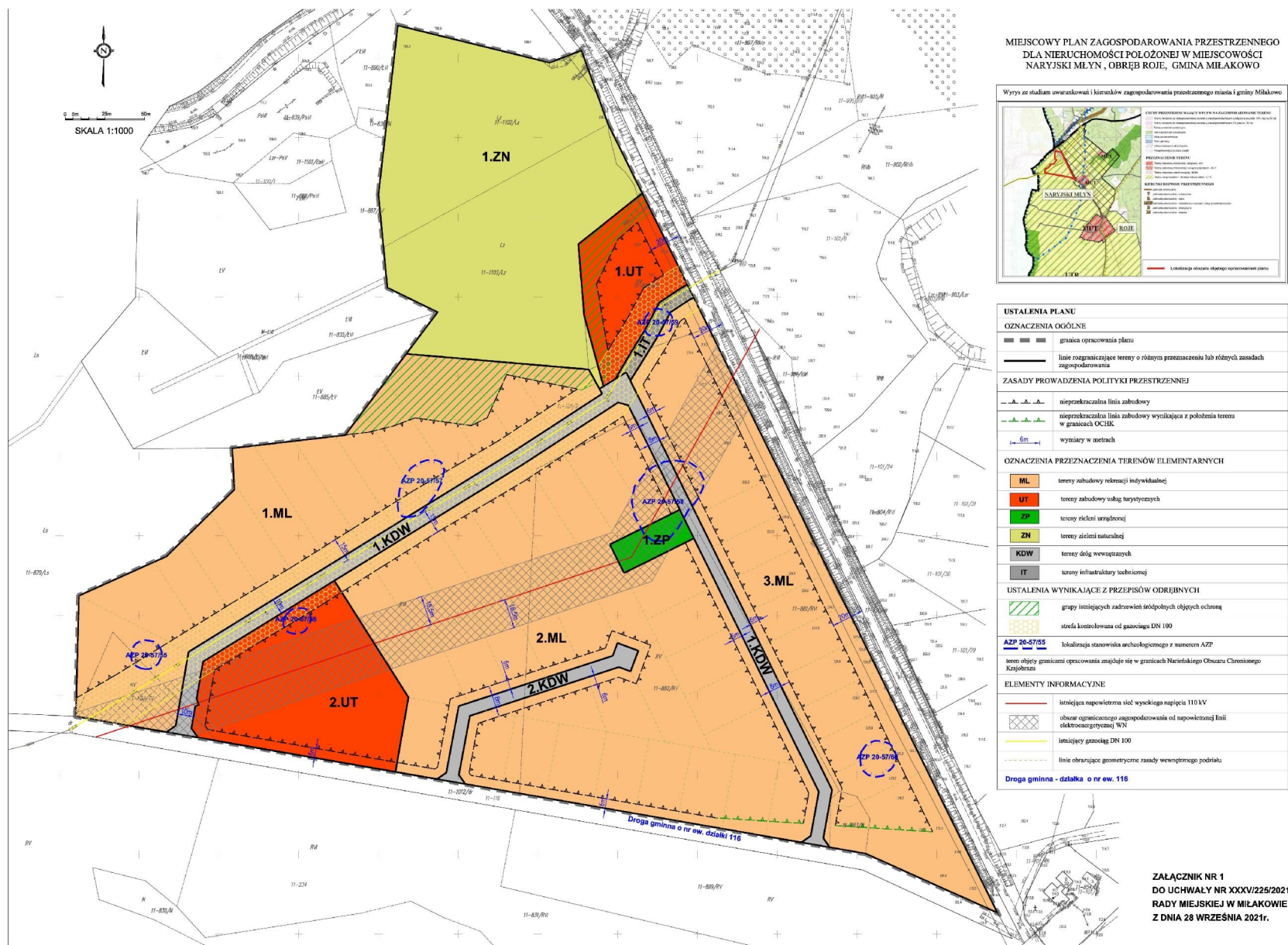
**§ 21.** Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 10%.

**§ 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**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI  
NARYJSKI MŁYN, OBRĘB ROJE, GMINA MIŁAKOWO**



<b>USTALENIA PLANU</b>	
<b>OZNACZENIA OGÓLNE</b>	
	granica opracowania planu
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
<b>ZASADY PRZEWODZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b>	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK
	wymiary w metrach
<b>OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH</b>	
	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	tereny zabudowy usług turystycznych
	tereny zielonej urządzonej
	tereny zieleni naturalnej
	tereny dróg wewnętrznych
	tereny infrastruktury technicznej
<b>USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODBRENYCH</b>	
	grupy istniejących zadrzewień i otulających ich terenów
	strefa kontrolowana od gęstości DN 100
	lokalizacja stanowiska archeologicznego z numerem AZP
teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Nareckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu	
<b>ELEMENTY INFORMACYJNE</b>	
	istniejąca napowietrzna sieć wysokiego napięcia 110 kV
	obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej WVN
	istniejąca gęstość DN 100
	linia obrazująca geometryczne zasady wewnętrznego podziału
Droga gminna - działka o nr ew. 116	

**ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXV/225/2021  
RADY MIEJSKIEJ W MIŁAKOWIE  
Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2021r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej w miejscowości Naryjski Młyn, obręb Roje, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) nie ma zastosowania.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), Rada Miejska w Miłakowie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji związana z budową infrastruktury technicznej, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej, wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem Gminy Miłakowo, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/ 225  
/2021

Rady Miejskiej w Miłakowie

z dnia 28 września 2021 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 2021 r., poz. 741).

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

### **2. Lokalizacja.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Roje obejmując swym zasięgiem gospodarstwo rolne. Powierzchnia terenu objętego granicami opracowania planu wynosi w przybliżeniu 14,46 ha.

### **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, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych a także ogrodzeń;

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

- stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
- ograniczeń lokalizacji zabudowy pod kątem pogarszania warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich terenów;
- wykluczenia możliwości lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenia i uciążliwości dla środowiska, w szczególności dla mieszkańców i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w rolnych wytwarzanych w otoczeniu obszaru 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 2020 r., poz. 283) 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

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.”*

W zakresie uniwersalnego projektowania wskazano zabezpieczenie niezbędnej liczby stanowisk postojowych wyposażonych w kartę parkingową. Wskazano, że kształtowanie ciągów komunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania.

#### **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 działki o nr ewid. 100/2 położonej w obrębie geodezyjnym Roje, gmina Miłakowo”.