

# **UCHWAŁA NR LVII/366/2023 RADY MIEJSKIEJ W MIŁAKOWIE**

z dnia 29 czerwca 2023 r.

## **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Książnik, 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 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 XXXV/226/2021 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 260/1 w obrębie Książnik, 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 w obrębie Książnik, gmina Miłakowo, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 43 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 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) danych przestrzennych tworzonych dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) 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 wskaźników 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 różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem cyfrowo – literowym.

2. Następujące elementy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) lokalizacja stanowiska archeologicznego z numerem AZP;
- 2) granica terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 207 - „Morąg”.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) istniejąca napowietrzna sieć elektromagnetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 2) obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektromagnetycznej Sn;
- 3) teren o złożonych warunkach gruntowo – wodnych do zabudowy;
- 4) istniejąca sieć wodociągowa;
- 5) istniejąca sieć telekomunikacyjna;
- 6) informacje dotyczące dróg przyległych do granic opracowania planu.

**§ 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 spełnia funkcję nadrzędną, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury zabudowy.
- 3) Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 6) Główna połąć dachowa - należy przez to rozumieć połąć dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połąci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 7) Kąt nachylenia połąci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połąci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połąci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia 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 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) pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, oznaczoną na rysunku planu symbolem RM;
- 2) pod zabudowę mieszkalno – usługową, oznaczoną na rysunku planu symbolem MU;
- 3) pod tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 4) pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) pod tereny infrastruktury technicznej – energetyka, kanalizacja wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem EKW.

**§ 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:
  - a) dla zabudowy zagrodowej należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - b) dla zabudowy mieszkalno – usługowej należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny oraz min. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

- 3) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Kształtowanie ciągów komunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania.

2. Ustala się zasady w zakresie 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 równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne. W ramach informacji wskazano na rysunku planu obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektromagnetycznej Sn, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu działki w odległości po 7,5 m w obie strony od osi linii napowietrznej.
- 3) Odprowadzenie ścieków sanitarnych należy 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 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.
- 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 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.

**§ 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. 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) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w większości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 207 „Morąg”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) 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;

- 4) 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;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;
- 6) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem RM zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 7) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MU zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 8) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 9) 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) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 207 „Morąg”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

5) 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 w lokalizacji zabudowy położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. 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 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 4.RM, 6.RM nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>; wielkość tę należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową lub łącznie do części działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową i części działki przeznaczonej pod zieleń leśną (oznaczenie ZL);
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.UM nie może być mniejsza niż 3000 m<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. 10000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 80 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 jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane na rysunku.

2. Stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na obszarze
1	Książnik	20-57	XX	30

3. W granicach stanowiska archeologicznego obowiązują następujące zasady: Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków AZP, oznaczonego 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.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
<b>1.RM</b> (pow.2,12 ha).	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.</b></p> <p>W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej, związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym.</p> <p>W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi agroturystyczne.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 5,0 DJP;</li><li>2) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;</li><li>3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych;</li><li>4) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li><li>5) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</li><li>6) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego, budynku gospodarczego lub budynku magazynowego: maks. 200m<sup>2</sup>;</li><li>7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku określoną na minimum 30% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</li><li>8) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;</li><li>9) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych;</li><li>10) wskaźniki zagospodarowania terenu:<ol style="list-style-type: none"><li>a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,15;</li><li>b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,02; maks. 0,45;</li><li>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 65% powierzchni działki;</li></ol></li><li>11) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6 ust. 2, ppkt 9);</li><li>12) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja według zasad określonych w § 6 ust. 1, ppkt 2);</li><li>13) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW lub z drogi gminnej o nr ew. działki 277 lub 281.</li></ol>

<p><b>2.RM</b> (pow. 21,73 ha); <b>3.RM</b> (pow. 2,99 ha); <b>5.RM</b> (pow. 2,85 ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.</b> W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej, związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 2,4 DJP;</li> <li>2) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;</li> <li>3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych;</li> <li>4) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień;</li> <li>5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>6) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</li> <li>7) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego, budynku gospodarczego lub budynku magazynowego: maks. 200m<sup>2</sup>;</li> <li>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku określoną na minimum 30% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</li> <li>9) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;</li> <li>10) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych;</li> <li>11) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,1;</li> <li>b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01; maks. 0,3;</li> <li>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki;</li> </ol> </li> <li>12) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6 ust. 2, ppkt 9);</li> <li>14) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja według zasad określonych w § 6 ust. 1, ppkt 2);</li> <li>13) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW lub z drogi gminnej o nr ew. działki 281.</li> </ol>
<p><b>4.RM</b> (pow. 4,12 ha); <b>6.RM</b> (pow. 5,71ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.</b> W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej, związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi agroturystyczne.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 10,0 DJP;</li> <li>2) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;</li> </ol>

	<p>3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych;</p> <p>4) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>6) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;</p> <p>7) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego, budynku gospodarczego lub budynku magazynowego: maks. 200m<sup>2</sup>;</p> <p>8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku określoną na minimum 30% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>9) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;</p> <p>10) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych;</p> <p>11) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,1;</p> <p>b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01; maks. 0,2;</p> <p>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki;</p> <p>12) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6 ust. 2, ppkt 9);</p> <p>13) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja według zasad określonych w § 6 ust. 1, ppkt 2);</p> <p>14) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu. 1.KDW, 3.KDW.</p>
<p><b>1.MU</b> (pow. 2,27 ha).</p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno – usługowej.</b></p> <p>W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji w tym boisk i placów zabaw do obsługi terenu, zabudowy gospodarczej, zabudowy garażowej, obiektów małej architektury, parkingów, infrastruktury technicznej do obsługi terenu.</p> <p>1) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;</p> <p>2) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>4) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku określoną na minimum 30% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>6) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych</p>

	<p>zasadach zagospodarowania;</p> <p>7) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych;</p> <p>8) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,25;</p> <p>b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,02; maks. 0,5;</p> <p>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki;</p> <p>9) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6 ust. 2, ppkt 9);</p> <p>10) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja według zasad określonych w § 6 ust. 1, ppkt 2);</p> <p>11) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu. 1.KDW lub z drogi gminnej o nr ew. działki 277.</p>
<p><b>1.ZL</b> (pow. 0,5 ha).</p>	<p><b>Tereny zieleni leśnej.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie terenu elementarnego:</b> zieleń leśna.</p> <p>2. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>b) nie dopuszcza się budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;</li> <li>-minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy;</li> <li>-udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95 %.</li> </ul>
<p><b>1.KDW</b> (pow. 0,16 ha);</p> <p><b>2.KDW</b> (pow. 0,35 ha);</p> <p><b>3.KDW</b> (pow. 0,22 ha).</p>	<p>1.<b>Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>2.<b>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 10,0m;</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10,0m, oraz zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p><b>1.EKW</b> (pow. 0,005 ha);</p> <p><b>2.EKW</b> (pow. 0,005 ha);</p> <p><b>3.EKW</b> (pow. 0,002 ha).</p> <p><b>4.EKW</b> (pow. 0,004 ha).</p>	<p><b>Tereny infrastruktury technicznej.</b></p> <p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> infrastruktura techniczna – energetyka, kanalizacja, wodociągi.</p> <p>2. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,8;</li> <li>-wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</li> </ul>

	-minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0% powierzchni działki budowlanej.
--	--

### **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 15%.

**§ 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.

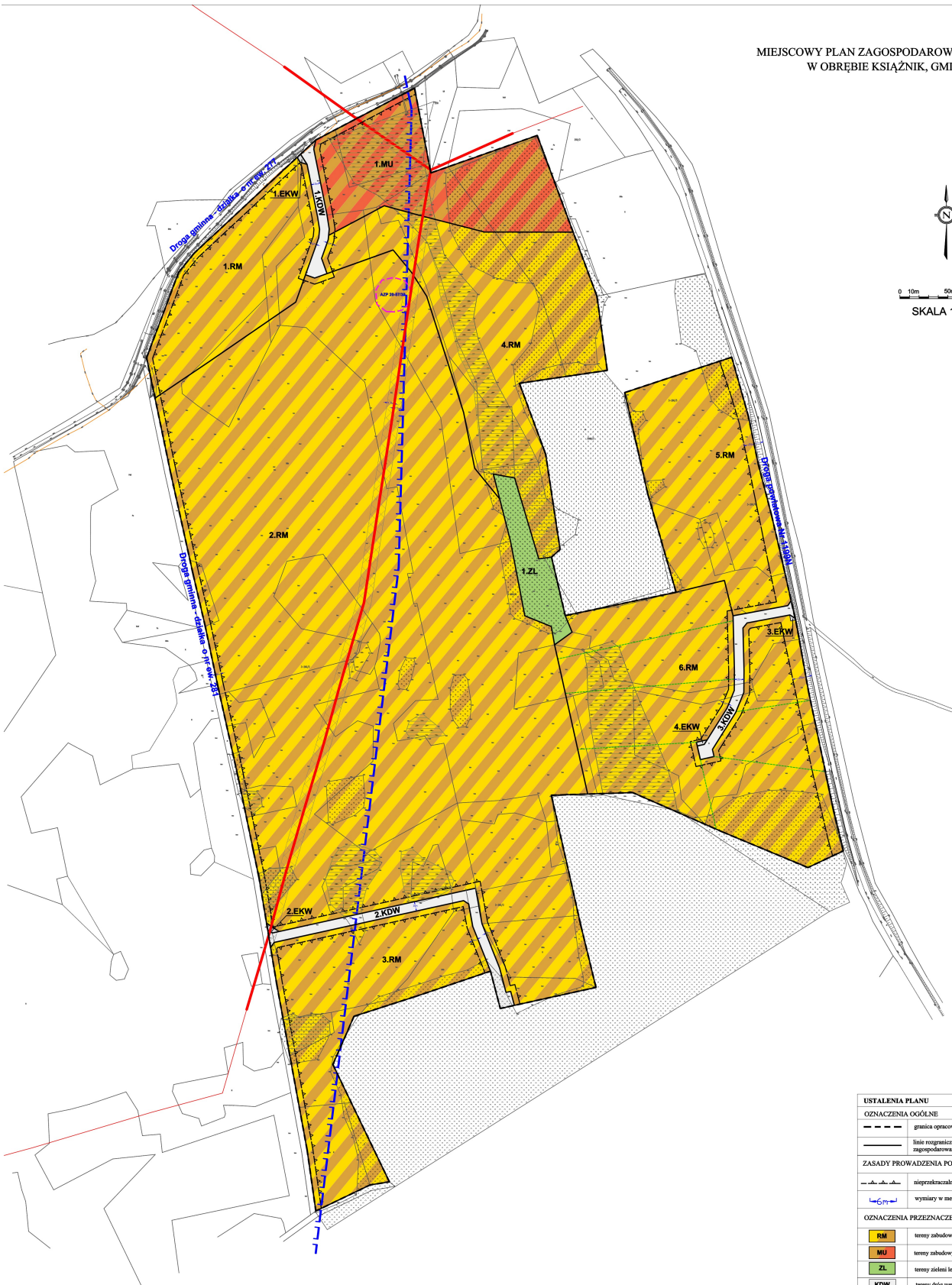
Przewodniczący Rady Miejskiej

**Michał** Boczulak

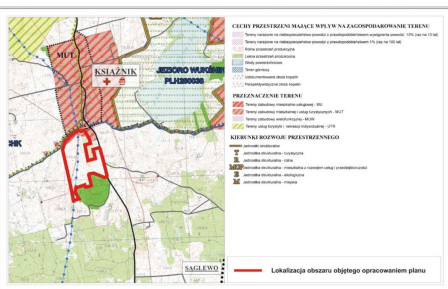
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W OBRĘBIE KSIĄŻNIK, GMINA MIŁAKOWO



0 10m 50m 100m  
SKALA 1:2000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo



<b>USTALENIA PLANU</b>	
<b>OZNACZENIA OGÓLNE</b>	
	granica opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
<b>ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b>	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiary w metrach
<b>OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH</b>	
	RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
	MU tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
	ZL tereny zielonej łąkowej
	KDW tereny dróg wewnętrznych
	EKW tereny infrastruktury technicznej - energetyka, kanalizacja, wodociągi
<b>USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH</b>	
	AZP 20-57/00 lokalizacja stacji energetyki archeologicznego z numerem AZP
	granica terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 201 "Mielegi"
<b>ELEMENTY INFORMACYJNE</b>	
	istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
	obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 5n
	teren o złośliwych warunkach gruntowo - wodnych do zabudowy
	istniejąca sieć wodociągowa
	istniejąca sieć telekomunikacyjna
	linie obronujące zasady wewnętrznego podziału
	Droga gminna - działka o nr ew. 281
	Droga gminna - działka o nr ew. 277
	Droga powiatowa Nr 1199N

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Książnik,  
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.



**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/366/2023  
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 w szczególności rozwój rolnictwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy w tym rozwoju funkcji agroturystycznych na terenach wiejskich. Uzupełnieniem funkcji związanej z rolnictwem będzie realizacja zabudowy mieszkalno – usługowej.

### **2. Lokalizacja.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Książnik, obejmując swym zasięgiem tereny rolne, niezainwestowane, położone w sąsiedztwie drogi powiatowej Nr 1199N. Powierzchnia terenu objętego granicami opracowania planu wynosi w przybliżeniu 43 ha.

Na terenie opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

### **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 rolnych oraz w północnym fragmencie na terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych.

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.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Miłakowo analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych tj. z uchwałą Nr XXI/127/2016 z dnia 28 czerwca 2016 roku Rady Miejskiej w Miłakowie. 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.”*

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego 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 w obrębie Książnik, Gmina Miłakowo.”