



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 16 sierpnia 2024 r.

Poz. 3809

UCHWAŁA NR IV/23/2024 RADY MIEJSKIEJ W MIŁAKOWIE

z dnia 27 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości położonych w miejscowości Pojezierce, obręb Boguchwały, 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 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz 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 2024 r. poz. 609) oraz Uchwały Nr XXV/154/2020 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości położonych w miejscowości Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo, Rada Miejska w Miłakowie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo, uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 294/92 i 331/9 położonych w obrębie geodezyjnym Boguchwały, gmina Miłakowo, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 14,59 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 m²;
- 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granice opracowania planu;
- 3) granica administracyjna gminy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z położenia terenu w granicach OCHK;
- 6) wymiary w metrach;
- 7) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem cyfrowo – literowym.

2. Następujące elementy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Narieńskiego 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:

- 1) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału;
- 2) droga gminna – działka o nr ew. 292/1.

§ 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, 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 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 w zieleni, oznaczoną na rysunku planu symbolem ML/Z;
- 2) pod zieleni leśną, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) pod zieleni naturalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZN;
- 4) 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: dla zabudowy rekreacji indywidualnej należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny budynek rekreacji indywidualnej;
- 3) Kształtowanie ciągów komunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania;
- 4) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

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) Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
- 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 w tym obiekty budowlane z zakresu łączności publicznej należy projektować i budować 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) 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 większości 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) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem ML/Z zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 6) 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 100 m od 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 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.MLZ nie może być mniejsza niż 10000 m², wielkość tę należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę rekreacji indywidualnej w zieleni lub do części działki przeznaczonej pod zabudowę rekreacji indywidualnej w zieleni i części działki przeznaczonej pod zielen łąską;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2.MLZ, 3.MLZ nie może być mniejsza niż 3000 m², wielkość tę należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę rekreacji indywidualnej w zieleni lub łącznie do części działki przeznaczonej pod zabudowę rekreacji indywidualnej w zieleni i części działki przeznaczonej pod zielen łąską lub zielen naturalną;
- 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 m²;
- 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. 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.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. 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
1.ML/Z (pow. 3,71 ha).	<p>1.Przeznaczenie terenu elementarnego: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)w ramach terenu elementarnego dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej jednak nie więcej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na działce budowlanej, niezbędnej infrastruktury technicznej w tym: sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci energetycznej, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych; dojsć i dojazdów do budynków oraz zieleni urządzonej;</p>

	<p>b) lokalizacja obiektów budowlanych nie może powodować wycinki oraz uszkodzenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych;</p> <p>c) obiekty budowlane należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>d) zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>f) nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>g) zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg wewnętrznych lub z przyległej drogi gminnej – działka o nr ew. 292/1.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</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 35⁰ - 45⁰, 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: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maksymalnie 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 10⁰);</p> <p>e) pokrycie dachów: należy stosować materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maksymalnie 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰;</p> <p>g) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,08,</p> <p>- wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,02 – do 0,16,</p> <p>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 85% powierzchni działki budowlanej.</p>
<p>2.ML/Z (pow. 0,66 ha);</p> <p>3.ML/Z (pow. 7,55ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie terenu elementarnego: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej jednak nie więcej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na działce budowlanej, niezbędnej infrastruktury technicznej w tym: sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci energetycznej, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych; dojeżdż i dojazdów do budynków oraz zieleni urządzonej;</p> <p>b) lokalizacja obiektów budowlanych nie może powodować wycinki oraz uszkodzenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych;</p> <p>c) obiekty budowlane należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>d) zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>f) zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg wewnętrznych lub z przyległej drogi gminnej – działka o nr ew. 292/1.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</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 35⁰ - 45⁰, 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: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maksymalnie 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 10⁰);</p> <p>e) pokrycie dachów: należy stosować materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p>

	<p>f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maksymalnie 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰;</p> <p>g) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,1, - wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,03 – do 0,2, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej.
<p>1.ZL (pow. 1,7ha);</p> <p>2.ZL (pow. 0,28ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie terenu elementarnego: zieleni leśna.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi; b) zakaz niszczenia naturalnego brzegu jeziora oraz niszczenia i usuwania trzciny oraz roślinności nadwodnej; c) nie dopuszcza się budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; d) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy, - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 100 %.
<p>1.ZN (pow. 0,16ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie terenu elementarnego: zieleni naturalna.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wprowadza się zakaz zabudowy; b) należy zachować obszary wodno-błotne w stanie naturalnym; c) wprowadza się zakaz wycinki zadrzewień śródpolnych; d) wprowadza się zakaz zmiany rzeźby terenu oraz zmian stosunków wodnych; e) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy, - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 100 %.
<p>1.KDW (pow. 0,12ha);</p> <p>2.KDW (pow. 0,53 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; c) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,0m; d) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8,0m, oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

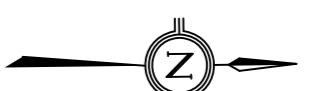
Andrzej Nagraba

Gmina Morąg

Gmina Miłakowo

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
POJEZIERCE, OBRĘB BOGUCHWAŁY, GMINA MIŁAKOWO

0 5m 25m 50m
SKALA 1:1000

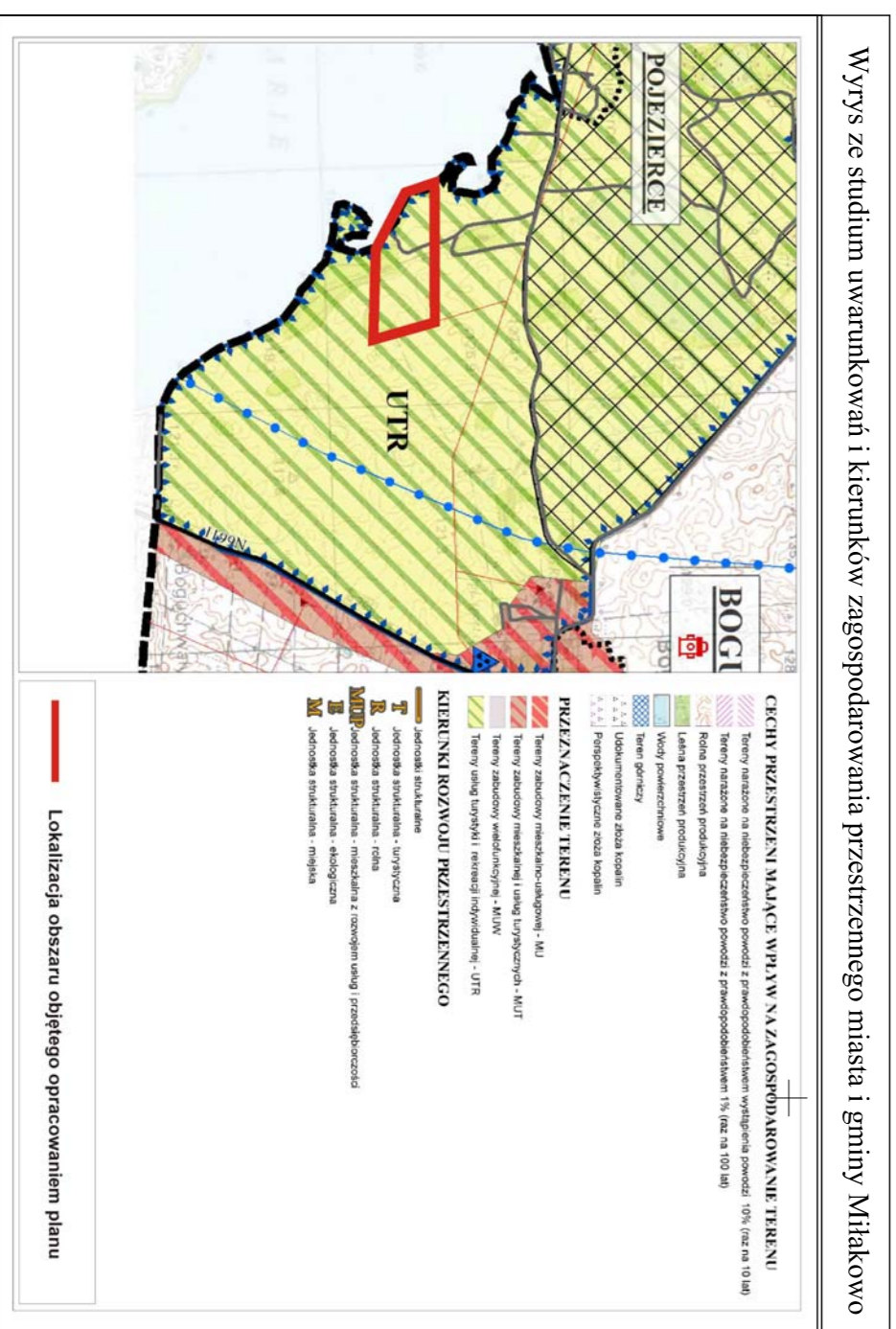


Układ współrzędnych PL-2000(7)

Mapa pochodząca z państwowego zasobu
geodezyjnego Słonecy Ostrodzkiego
ID: GK-15642.1.9.2021_2815_P z dnia 08.09.2021 r.

Jeziorko Narie

USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granica opracowania planu
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
	granica administracyjna gminy
ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach OCHK
	wymiary w metrach
OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH	
	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni
	tereny zieleni leśnej
	tereny zieleni naturalnej
	tereny dróg wewnętrznych
USTALENIA I INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPIŚCÓW ODRĘBNYCH	
teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Narodowego Obszaru Chronionego Krajobrazu	
teren objęty granicami opracowania znajduje się w zasięgu głównego zbornika wód podziemnych (GZMP) nr 207 - Łokajny zbornik międzywrotnowy Morąg	
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	linie obowiązujące geometryczne zasady wewnętrznej podziału



Publikacja:
Dziennik Urzędowy Województwa
Warmińsko - Mazurskiego
z dnia r., poz.
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W MIŁAKOWIE Z DNIA R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/23/2024
Rady Miejskiej w Miłakowie
z dnia 27 czerwca 2024 r.

**UCHWAŁA NR IV/22/2024
RADY MIEJSKIEJ W MIŁAKOWIE**

z dnia 27 czerwca 2024 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości położonych w miejscowości Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688)

**Rada Miejska w Miłakowie,
uchwała co następuje:**

§ 1. Postanawia się

- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 1;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 2;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 3;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 4;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 5;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 6;

- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 7;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 8;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 9;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 10;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 11;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 12;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 13;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 14;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 15;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 16;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 17;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 18;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 19;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 20;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 21;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 22;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 23;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 24;

- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 25;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 26;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 27;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 28;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 29;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 30;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 31;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 32;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 33;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 34;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 35;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 36;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 37;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 38;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 39;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 40;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 41;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 42;

- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 43;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 44;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 45;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 46;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 47;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 48;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 49;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 50;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 51;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 52;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 53;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 54;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 55;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 56;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 57;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 58;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 59;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 60;

- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 61;
- nie uwzględnić uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opisanej w załączniku do uchwały pod pozycją 62.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miłakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Nagraba

**Załącznik
do uchwały Nr IV/22/2024
Rady Miejskiej w Miłakowie
z dnia 27 czerwca 2024 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości położonych w miejscowości Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo.						
Lp.	Data wpływu do Urzędu	Oznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłakowie		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	Osoby prawna /pismo z dnia 18.11.2022 r./	Teren w granicach opracowania mpzp	Na etapie tworzenia projektu MPZP nie wystąpiono o opinię do gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8 u.p.z.p., komisji urbanistyczno-architektonicznej.		X	Na etapie tworzenia projektu mpzp organ wystąpił o opinie do Gminnej Komisji Architektoniczno – Urbanistycznej.
2	(dotyczy pierwszego wyłożenia)	Teren w granicach opracowania mpzp	W dokumentacji nie uwzględniono również uzgodnień wymaganych na gruncie art. 17 pkt 6 lit. b u.p.z.p. do: organu właściwego do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych: z Regionalnym Konserwatorem Przyrody; właściwego zarządcy drogi; właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.		X	Na etapie tworzenia projektu mpzp organ wystąpił o wymagane prawem uzgodnienia.
3		KDW	Brak ochrony istniejących zadrzewień na terenach przeznaczonych w planie pod drogi wewnętrzne. Projekt MPZP na obszarach przeznaczonych w planie pod drogi wewnętrzne nie uwzględnia konieczności ochrony zadrzewień. W tym punkcie MPZP jest sprzeczne zarówno ze Studium, jak i z Rozporządzeniem NOChK. Faktycznie niemożliwe jest zrealizowanie zaznaczonych w MPZP dróg wewnętrznych bez likwidacji zadrzewień śródpolnych.		X	Ustalenia § 8 ust. 1 pkt 3) dotyczą wszystkich terenów elementarnych wskazanych w planie w tym terenów oznaczonych symbolem KDW. Projekt uzyskał uzgodnienie RDOŚ. Przedstawione do uwagi zdjęcia satelitarne nie odzwierciedlają rzeczywistych zadrzewień w terenie.
4		1.ML/Z 2.ML/Z 3.ML/Z	Postanowienia projektu MPZP dopuszczają zabudowę o zbyt dużej intensywności. Dalece zbyt wysoki wskaźnik powierzchni zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy na terenach ML/Z. Zaproponowane w projekcie MPZP wskaźniki dot. zabudowy tych terenów powodują konsekwencje sprzeczne z prawem,		X	Projekt planu przewiduje zabudowę na dużych działkach. Intensywność zabudowy określona w planie jest zgodna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo.

			ale też z elementarną racjonalnością planistyczną.			
5	Teren w granicach opracowania mpzp		Sprzeczność z postanowieniami Studium i Rozporządzenia NOChK. Zrealizowanie tak intensywnej zabudowy związanej z rekreacją indywidualną będzie wiązało się z bardzo intensywną ingerencją w środowisko naturalne i krajobraz. Możliwość zrealizowania tak intensywnej zabudowy stoi w sprzeczności z zasadami ochrony środowiska naturalnego (m.in. zakazem likwidacji zadrzewień) wynikającymi ze Studium oraz Rozporządzenia NOChK. Tak duża intensywność zabudowy stoi też w sprzeczności z mieszanym przeznaczeniem tych terenów - przy wykorzystaniu maksymalnego wskaźnika powierzchni i intensywności zabudowy, w praktyce zlikwidowany zostanie charakter terenu zielonego.		X	Projekt planu przewiduje zabudowę na dużych działkach. Intensywność zabudowy określona w planie jest zgodna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo. Ustalenia § 8 ust. 1 pkt 3) to ustalenia ogólne mające zastosowanie w granicach całego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt uzyskał uzgodnienie RDOŚ. Przedstawione do uwagi zdjęcia satelitarne nie odzwierciedlają rzeczywistych zadrzewień w terenie.
6	1.ML/Z 2.ML/Z 3.ML/Z		Z drugiej strony - gdyby przyjąć realizację jednego budynku na każdej działce budowlanej - przyjęte w MPZP parametry pozwalałyby na wybudowanie rezydencji o bardzo dużej powierzchni zabudowy - 800 m ² (a więc 1600 m ² powierzchni użytkowej) na terenie 1.ML/Z i 300 m ² (a więc 600 m ² powierzchni użytkowej) na terenach 2.ML/Z i 3.ML/Z. Realizacja budynków o tak dużej powierzchni zabudowy stałaby natomiast w sprzeczności z podstawową funkcją terenów - zabudową służącą rekreacji indywidualnej i w praktyce mogłaby doprowadzić do przekształcenia tego terenu w teren mieszkalny.		X	Wskaźnik intensywności zabudowy określony w planie jest zgodny z kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo. Określony wskaźnik jest wskaźnikiem maksymalnym a projekt planu określił też minimalny wskaźnik intensywności zabudowy.
7	Teren w granicach opracowania mpzp		Konieczność ograniczenia powierzchni i intensywności zabudowy oraz doprecyzowania projektu MPZP. W związku z powyżej opisanym zagrożeniem zbyt intensywnej zabudowy terenu objętego projektem MPZP konieczne jest zmniejszenie maksymalnych wskaźników powierzchni i intensywności zabudowy oraz wprowadzenie precyzyjnych wytycznych dotyczących maksymalnej liczby budynków, które można wznieść na działkach budowlanych.		X	Określony wskaźnik intensywności zabudowy musi być zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo. W ustaleniach planu przewiduje się możliwość budowy jednego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej.
8	ML/Z		Nieuzasadniona dopuszczalna wysokość		X	

			zabudowy na terenach ML/Z. Projekt MPZP dopuszcza zabudowę sięgającą 9,0 metrów na terenach oznaczonych jako tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni. Oznacza to, że pojedyncza kondygnacja mogłaby mieć wysokość 4,5 metrów. Tymczasem rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) wskazuje, że minimalna wysokość w świetle pomieszczeń w budynkach rekreacji indywidualnej powinna wynosić 2,2 metra. Nie ma zatem potrzeby żeby dopuszczalna wysokość zabudowy na jedną kondygnację wynosiła na tym terenie aż 4,5 metra. Dopuszczalna wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ML/Z powinna zostać zredukowana.			Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) wskazuje minimalną wysokość ale nie ogranicza maksymalnej wysokości. Wysokość zabudowy określona w planie dotyczy wszystkich obiektów budowlanych i jest pojęciem szerszym niż wysokość budynku.
9	KDW	Nieuzasadniona dopuszczalna wysokość zabudowy na terenach dróg wewnętrznych. Przedstawiony projekt MPZP dopuszcza maksymalną wysokość zabudowy na terenach dróg wewnętrznych (KDW) do 8 metrów. Trudno prześledzić jaki rodzaj zabudowy na terenie przeznaczonym pod drogę wewnętrzną wymagałyby maksymalnej wysokości 8 metrów. Tak duża maksymalna wysokość zabudowy na tym terenie nie znajduje uzasadnienia i powinna zostać ograniczona			X	Wysokość zabudowy określona w planie dotyczy wszystkich obiektów budowlanych.
10	Teren poza granicami planu działka o nr ew. 292/1	Brak pokrycia projektowanym MPZP drogi gminnej przechodzącej pomiędzy dwiema częściami terenu objętego MPZP. Droga gminna powinna zatem zostać objęta MPZP, a jej parametry oraz kształt powinny zostać dostosowane do możliwej zabudowy terenu.			X	Plan jest realizowany zgodnie z uchwałą XXV/154/2020 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości położonych w miejscowości Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo, w której to nie objęto przedmiotowej drogi granicą opracowania.
11	Teren w granicach opracowania mpzp	Brak uwzględnienia stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie przekazanego w ramach uzgodnień projektu MPZP.			X	W planie uwzględnia się stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, wystosowane na etapie opinii i uzgodnień projektu planu.
12	Teren w granicach opracowania mpzp	W planie nie zostały zawarte regulacje i ograniczenia, które kompensowałyby negatywny wpływ na środowisko naturalne i zapewniły zrównoważony rozwój infrastruktury i zabudowy			X	W planie miejscowym zawarto regulacje m.in. w zakresie dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, które ograniczają m.in. negatywny wpływ na środowisko.

			na terenie objętym MPZP.			
13		Teren w granicach opracowania mpzp	Postanowienia MPZP powinny zostać zatem ukształtowane w taki sposób, by nie doprowadzić do całkowitego przekształcenia obszaru objętego planem. Zdecydowanie większy nacisk powinien zostać położony w MPZP na ochronę przyrody i zachowanie aktualnego - unikalnego w skali kraju - stanu środowiska naturalnego.		X	W planie przewiduje powstanie jednego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej o dużej powierzchni działki tj. od min. 3000m2 na terenach 2.MN/Z i 3.MN/Z oraz od min. 1ha na terenach 1.MN/Z, z jednoczesnym zachowaniem min. 80% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 2.MN/Z i 3.MN/Z i min. 85% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1.MN/Z.
14		Teren w granicach opracowania mpzp	Niezgodność MPZP z treścią Studium. Za małą ochrona istniejących zadrzewień i pominięcie możliwości wprowadzenia nowych. Na stronie 11 Studium, w części dotyczącej kierunków polityki przestrzennej dla obszarów chronionego krajobrazu znajduje się postanowienie, które jako zasadniczy wyznacznik standardów w gospodarce przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu każe przyjmować wprowadzenie zalesień/zadrzewień na terenach najsłabszych gleb (tylko V i VI klasy przydatności rolniczej), terenach o znacznych nachyleniach stoków oraz w strefach wskazanych do zalesienia. Ze względu na ukształtowanie terenu i stopień zalesienia teren objęty projektem MPZP idealnie nadaje się do zrealizowania zalecenia zawartego w tej części Studium i przeznaczenia go pod ochronę istniejących i wprowadzenie nowych zalesień i zadrzewień. Gleby znajdujące się na terenie objętym projektem MPZP w dużej części są glebami V i VI klasy, zaś pozostałe części tych terenów są oznaczone jako lasy lub grunty zadrzewione i zakrzewione (na 8,43 ha działki ewidencyjnej nr 294/92, ponad 7 ha stanowią gleby klasy V i VI, natomiast w przypadku działki ewidencyjnej nr 331/9, z powierzchni 6,17 ha, 4,47 ha stanowi użytek klasy V). Jednocześnie należy zauważyć, że większość obszaru, który jest zagospodarowany w MPZP stanowi teren zabudowy rekreacji indywidualnej (ok. 11,92 ha), natomiast zieleni leśna stanowi jedynie		X	Ustalenia § 8 ust. 1 pkt 3) to ustalenia ogólne mające zastosowanie w granicach całego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ustaleniach planu nie zakazuje się możliwości wprowadzenia nowych zadrzewień. W planie przewidziano zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 2.MN/Z i 3.MN/Z i min. 85% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1.MN/Z. Są to wskaźniki minimalne do zastosowania. Tereny zgodnie z obowiązującym Studium to tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem UTR. W planie zachowuje się tereny leśne i przewiduje się na nich prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Istniejących lasów nie przeznaczają się na cele inne niż leśne.

			nieznaczny ułamek całości terenu (ok. 1,98 ha). Taka proporcja przeznaczenia terenu objętego MPZP spowoduje, że aktualnie występujące zadrzewienia i lasy zostaną zdominowane przez zabudowę związaną z rekreacją indywidualną.			
15	Teren w granicach opracowania mpzp		W Studium zalecono, żeby na terenach rekreacji indywidualnej wykorzystywać tradycyjne materiały budowlane (cegła, kamień, drewno) oraz stosować detale architektoniczne nawiązujące do charakteru tradycyjnej, historycznej zabudowy Warmii. W treści MPZP brak jakiegokolwiek bezpośredniego odniesienia do tych ustaleń - treść Studium nie została w tym zakresie odzwierciedlona w projekcie MPZP.		X	Ustalone gabaryty budynków oraz ustalona kolorystyka dachów odpowiada tradycyjnemu budownictwu. Teren nie jest objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ustalenie materiałów budowlanych w planie miejscowym, wykorzystywanych przy realizacji zabudowy nie jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego.
16	Teren w granicach opracowania mpzp		Lokalizacja terenu przeznaczonego na rekreację indywidualną w znacznym oddaleniu od zwartej zabudowy wsi.		X	Tereny zgodnie z obowiązującym Studium to tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem UTR. Lokalizacja rozwoju nowej zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych na tych terenach została przewidziana w obowiązującym Studium.
17	Teren w granicach opracowania mpzp		Brak uzbrojenia terenu objętego MPZP - nadmierna ingerencja w środowisko naturalne i krajobraz.		X	Uzbrojenie terenu jest realizowane w przyległej drodze gminnej o nr ew. 292/1. Przedmiotowe tereny będą mogły być podłączone do sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.
18	Teren w granicach opracowania mpzp		Niezgodność MPZP z postanowieniami rozporządzenia dotyczącego Narińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.		X	Na etapie opinii i uzgodnień RDOŚ nie wniósł zastrzeżeń do przedstawionego do uzgodnienia projektu planu. Ustalenia planu są zgodne z rozporządzeniem.
19	ML/Z KDW		Brak uwzględnienia postanowień Rozporządzenia NOChK w MPZP. Cenny krajobraz terenu objętego projektem MPZP. Na zdjęciach satelitarnych terenu (zob. załącznik nr 1 do niniejszych uwag) objętego projektem MPZP widoczne jest gęste zadrzewienie. Dodatkowo teren działki ewidencyjnej o numerze 331/9 jest pożałdowany - znajdują się na nim wzniesienia. Realizacja na tym terenie intensywnej zabudowy rekreacji indywidualnej będzie wiązała się z ingerencją w istniejące zadrzewienia oraz rzeźbę terenu. W praktyce nie będzie możliwe wznoszenie budynków i budowli bez likwidowania i niszczenia zadrzewień oraz zmiany rzeźby terenu. Nie będzie możliwe też wytyczenie nowych dróg na obszarach przewidzianych w projekcie MPZP jako tereny		X	Projekt uzyskał uzgodnienie RDOŚ. Przedstawione do uwagi zdjęcia satelitarne nie odzwierciedlają rzeczywistych zadrzewień w terenie. Zgodnie z ustaleniami planu lokalizacja nowej zabudowy będzie musiała zostać zrealizowana w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu oraz nie będzie mogła powodować wycinki czy nawet uszkodzenia istniejących zadrzewień. Na terenie występują takie odległości pomiędzy istniejącymi zadrzewieniami, które umożliwiają realizację zabudowy bez konieczności dokonywania wycinki drzewostanu.

			dróg wewnętrznych (KDW) (zob. pkt 4 powyżej).			
20	Teren w granicach opracowania mpzp		Ponadto, aby zrealizować nakaz formowania nowych zadrzewień przydrożnych, plan powinien przewidywać co najmniej obowiązek nasadzeń lub utrzymania drzew (szpaleru) wzdłuż działki drogowej przecinającej teren objęty projektem MPZP.		X	Ustalenia planu nie dopuszczają wycinki istniejących zadrzewień.
21	Teren w granicach opracowania mpzp		Postanowienia dotyczące ochrony zieleni i postanowienia umożliwiające realizację zabudowy są ze sobą sprzeczne.		X	Ustalenia planu zabezpieczają istniejące zadrzewienia przed wycinką. Powierzchnia biologicznie czynna została zabezpieczona poprzez konieczność zachowania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 2.MN/Z i 3.MN/Z i min. 85% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1.MN/Z. Są to wskaźniki minimalne do zastosowania. Realizacja zabudowy będzie mogła zostać zrealizowana przy zastosowaniu w/w minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz bez konieczności wycinki istniejących zadrzewień.
22	Teren w granicach opracowania mpzp		Ograniczone i wewnętrznie sprzeczne postanowienia MPZP dot. ochrony przyrody i umożliwienie na znaczącej części terenu zabudowy rekreacji indywidualnej mogą doprowadzić między innymi do: obniżenia zwierciadła wód podziemnych, ponieważ wyniszczenie warstwy roślinnej stanowiącej naturalną ochronę przed parowaniem, do którego dojdzie wskutek prowadzonych prac budowlanych, może potencjalnie grozić w dłuższej perspektywie lokalną suszą hydrologiczną, potencjalnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych znajdujących się w pobliżu, które mogą nastąpić wskutek prowadzonych robót, a także wskutek zwiększenia się ruchu turystycznego na terenie objętym planem, naruszenia warstw gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i krajobrazu, co z pewnością będzie konsekwencją powstania kompleksów turystycznych wraz z konieczną infrastrukturą, w tym projektowanymi drogami dojazdowymi. W związku z powyższym, projekt MPZP powinien zostać ponownie przeanalizowany pod kątem postanowień chroniących środowisko naturalne i krajobraz wybrzeża jeziora Narie, a następnie dostosowany w sposób, który pozwoli		X	Przewidziane w planie zainwestowanie musi uwzględniać utrzymanie na działkach dużej powierzchni biologicznie czynnej tj.: min. 80% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 2.MN/Z i 3.MN/Z, min. 85% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1.MN/Z, 100% na terenach 1.ZL, 2.ZL i 1.ZN. W planie przewidziano nieprzekraczalną linię zabudowy od jeziora Narie w odległości 100m.

			na prawidłową ochronę tego obszaru.			
23	ML/Z	Nieprawidłowe określenie przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem. Mieszane przeznaczenie większej części terenu objętego MPZP. Przeważająca część terenu objętego projektem MPZP została przeznaczona pod zabudowę rekreacji indywidualnej w zieleni, oznaczoną na rysunku planu symbolem ML/Z. Wymagania rozporządzenia Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) dopuszcza określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów określonych w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia.		X	W planie w sposób prawidłowy określa się przeznaczenie terenu tj. zgodnie przepisami.	
24	ML/Z	Sprzeczne przeznaczenie terenów na zabudowę rekreacji indywidualnej i zieleni. W naszej ocenie przeznaczenie terenu na zabudowę rekreacji indywidualnej oraz teren zieleni wyklucza się wzajemnie. Nie jest możliwe zrealizowanie zabudowy rekreacji indywidualnej przy jednoczesnym zachowaniu występującej na tym terenie zieleni. Zrealizowanie tak określonej mieszanej funkcji tym bardziej nie będzie możliwe ze względu na faktyczne uwarunkowania terenu objętego projektem MPZP, który w większości jest pokryty drzewami i krzewami. Realizacja na terenie oznaczonym jako ML/Z zabudowy rekreacji indywidualnej będzie zawsze wiązała się z wycinką drzew i naruszeniem drugiej funkcji tego terenu czyli funkcji terenów zielonych. Takie postanowienia projektu MPZP należy ocenić jako sprzeczne z art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., który wymaga żeby tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania były rozgraniczone liniami rozgraniczającymi. W naszej ocenie projekt MPZP powinien zostać ponownie przeanalizowany, a tereny przeznaczone na zabudowę związaną z rekreacją indywidualną powinny zostać wyraźnie oddzielone od terenów		X	Ustalone przeznaczenie terenu uzupełnia się wzajemnie tj. plan przewiduje możliwość realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej pomiędzy istniejącą zielenią wysoką (zadrzewieniami) bez możliwości wycinki zadrzewień i przy zachowaniu bardzo dużej powierzchni biologicznie czynnej. Plan przewiduje powstanie jednego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej o dużej powierzchni działki tj. od min. 3000m2 na terenach 2.MN/Z i 3.MN/Z oraz od min. 1ha na terenach 1.MN/Z, z jednoczesnym zachowaniem min. 80% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 2.MN/Z i 3.MN/Z i min. 85% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1.MN/Z. Zwarte kompleksy istniejących zadrzewień leśnych zostały wyodrębnione jako inne przeznaczenie terenu. Przedmiotowe tereny zgodnie z obowiązującym Studium to tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem UTR.	

			zieleni.			
25	Teren w granicach opracowania mpzp	Nieprawidłowe odesłania do przepisów odrębnych. Przedstawiony projekt MPZP w wielu miejscach odwołuje się do uregulowań zawartych w przepisach odrębnych różnej rangi (zob. np. następujące postanowienia MPZP: § 2 pkt 5), § 3 ust. 2, § 4 pkt 5), § 6 ust. 2 pkt 3) i pkt 10), § 10, § 14 ust. 1 i 2). W utrwalonym orzecznictwie sądowoadministracyjnym uznaje się, że powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy gminne jest niezgodne z zasadami legislacji. Uchwała rady gminy nie może regulować jeszcze raz tego, co jest już zawarte w obowiązującej ustawie (por. wyrok NSA z 22 czerwca 2012 r., II OSK 878/12).			X	We wskazanych paragrafach plan nie powtarza i nie modyfikuje regulacji ustawowych.
26	Teren w granicach opracowania mpzp	W projekcie MPZP nie zostały zdefiniowane pojęcia intensywności oraz powierzchni zabudowy. Projekt planu posługuje się w swojej treści tymi pojęciami nie wyjaśniając ich znaczenia, co powoduje trudności w interpretacji postanowień MPZP.			X	Interpretacja przedmiotowych pojęć jest możliwa na gruncie obowiązujących przepisów.
27	Teren w granicach opracowania mpzp	W związku z tym, że w systemie prawa funkcjonują dwie różne definicje obiektu budowlanego, chcąc posługiwać się tym pojęciem w treści MPZP, konieczne jest wybranie jednej z definicji i zawarcie jej w słowniczku pojęć, którymi posługuje się plan.			X	Interpretacja będzie następowała w oparciu o przepisy prawa budowlanego. Cytowanie w słowniczku definicji obiektu budowlanego stanowiłoby powtórzenie regulacji ustawowych i byłoby niezgodne z zasadami legislacji.
28	Teren w granicach opracowania mpzp	Dopuszczenie lokalizacji rodzajów mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii sprzecznych z przeznaczeniem terenu w Studium i MPZP. Projekt MPZP w § 6 ust. 2 pkt 10) dopuszcza na terenie objętym planem realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, w rozumieniu przepisów odrębnych, w postaci m.in. pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, zakazując przy tym realizacji turbin i elektrowni wiatrowych. Jest to regulacja niespójna z przepisem art. 15 ust. 4 u.p.z.p., na podstawie którego plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków			X	Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków powinien umożliwiać również lokalizację odnawialnych źródeł energii oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

		<p>umożliwia również lokalizację mikroinstalacji, także w przypadku innego przeznaczenia niż produkcyjne, chyba, że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.</p> <p>Nie jest zatem konieczne wymienianie rodzajów instalacji dopuszczonych - konieczne jest wyłącznie wskazanie instalacji, które nie mogą być lokalizowane.</p> <p>Należy przy tym zwrócić uwagę, że na podstawie obecnego brzmienia projektu MPZP na terenie objętym planem możliwa byłaby lokalizacja mikroinstalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.</p> <p>Lokalizacja takich instalacji mogłaby powodować znaczne immisje pyłowe i zapachowe, które negatywnie wpłynęłyby na środowisko naturalne i chroniony krajobraz, co stałoby w sprzeczności nie tylko z innymi postanowieniami projektu MPZP, ale również rozporządzeniem w sprawie Narińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i regulacjami ustawowymi. Lokalizacja tego typu mikroinstalacji powinna być na terenie objętym projektem MPZP zakazana.</p>			
29	Teren w granicach opracowania mpzp	<p>Nieprawidłowe określenie parametru miejsc parkingowych. W § 6 ust. 1 pkt 2 MPZP uregulowano kwestię dotyczącą miejsc parkingowych, jednakże budzi wątpliwości zgodność tych ustaleń z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 9 lit. a, b i c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ liczba miejsc parkingowych została ustalona w stosunku do budynków rekreacji, a nie w stosunku do liczby lokali mieszkalnych lub liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, tak jak nakazuje to przepis rozporządzenia.</p>		X	Ustalenia planu wskazują minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania.

30	Teren w granicach opracowania mpzp	W § 4 pkt 2) projektu MPZP przeznaczenie podstawowe zostało zdefiniowane jako takie, które musi przeważać na danym terenie elementarnym. Nie jest jasne, co miałyby oznaczać, że konkretne przeznaczenie miałyby przeważać na danym terenie. Czy oznacza to, że powierzchnia danego terenu powinna być zajęta pod konkretne przeznaczenie w ponad 50%, czy wystarczy, że ze wszystkich możliwych dopuszczonych przeznaczeń, to wskazane jako podstawowe, będzie zajmowało największą powierzchnię.		X	Definicja przeznaczenia podstawowego została ustalona w § 4 planu miejscowego. W chwili gdy przeznaczenie nie mieści się w definicji przeznaczenia podstawowego będzie musiało być traktowane jako przeznaczenie uzupełniające.
31	Teren w granicach opracowania mpzp	Wskazujemy, że pomimo zdefiniowania pojęcia przeznaczenia podstawowego w dalszej części projekt MPZP w ogóle nie posługuje się tym pojęciem. Przeznaczenie podstawowe zostało wskazane wyłącznie dla terenu oznaczonego symbolami KDW. W przypadku pozostałych terenów postanowienia planu są nieprecyzyjne i w ogóle nie wskazują przeznaczenia podstawowego i przeznaczenia uzupełniającego.		X	W planie miejscowym używa się pojęcia przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych jako KDW. Zastosowana definicja ma znaczenie na terenach oznaczonych symbolem KDW.
32	KDW	Projekt MPZP w § 19 w części dotyczącej terenów przeznaczonych pod drogi wewnętrzne wskazuje, że szerokość dróg w liniach rozgraniczających powinna wynosić minimum 8 metrów oraz być w zgodzie z rysunkiem planu. Odesłanie do rysunku planu w przypadku wymaganych parametrów dróg wewnętrznych jest nieprecyzyjne i nieprawidłowe. Przez takie sformułowanie wymagań dotyczących dróg wewnętrznych, nie jest możliwe prawidłowe ich wykonanie zgodnie z postanowieniami planu. Rysunek nie jest na tyle precyzyjny, aby możliwe było przygotowanie na jego podstawie technicznych projektów dróg.		X	Rysunek planu jest przygotowany precyzyjnie z wykorzystaniem map cyfrowych udostępnionych przez odpowiedni ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Wykorzystywane mapy posiadają swój układ przestrzenny, który umożliwia precyzyjne osadzenie projektowanej drogi w przestrzeni na podstawie współrzędnych geograficznych.
33	Teren w granicach opracowania mpzp	W § 6 ust. 1 pkt 3) projektu planu wskazano, że kształtowanie ciągów komunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania. Jest to postanowienie nieprecyzyjne - zasady uniwersalnego projektowania nie są bowiem zdefiniowane ani w postanowieniach MPZP, ani w aktach wyższego rzędu. Zasady kształtowania ciągów komunikacyjnych powinny zostać		X	Zasady uniwersalnego projektowania zostały wskazane w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku 13.12.2006 r..

		określone w sposób precyzyjny i dostosowany do charakterystyki terenu objętego projektem MPZP.			
34	Teren w granicach opracowania mpzp	Niejasne wytyczne dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej -w § 6 ust. 2 pkt 1) projekt MPZP ustala zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę, bez prawa ograniczenia podstawowej funkcji terenu		X	Przedmiotowe ustalenia są zrozumiałe.
35	Teren w granicach opracowania mpzp	Należy wskazać na nieprawidłowe odwołanie do przepisów odrębnych, które może budzić wątpliwości interpretacyjne. Dodatkowo projekt MPZP nie opisuje w sposób dostatecznie precyzyjny parametrów sieci technicznych - np. wymiarów stref ochronnych infrastruktury technicznej, co może powodować wątpliwości co do tego, w jaki sposób infrastruktura powinna być prowadzona. Dodatkowo trzeba wskazać, że w przypadku przeważającej części terenów objętych planem, realizacja podziemnej sieci infrastruktury będzie wiązała się z ograniczeniem podstawowej funkcji terenu - poprowadzenie takiej sieci będzie musiało oznaczać wycinkę drzew, a konieczność utrzymywania sieci infrastruktury ograniczy możliwość przeprowadzenia nasadzeń kompensacyjnych. Takie uregulowanie zasad prowadzenia sieci budzi również wątpliwości interpretacyjne ze względu na brak uregulowania funkcji podstawowych terenów elementarnych - poza terenami przeznaczonymi na drogi wewnętrzne (KDW) w § 19 nie wskazano funkcji podstawowych (wskazane są tylko nieokreślone funkcje), co może powodować, że przepisy dotyczące zasad lokalizacji infrastruktury będą martwe, ponieważ skoro nie zostały wyznaczone funkcje podstawowe terenów, to nie ma możliwości ich naruszenia.		X	Przedmiotowe sieci infrastruktury technicznej są obecnie realizowane w przyległej drodze gminnej o nr ew. 292/1 znajdującej się poza granicami planu miejscowego. Lokalizacja sieci nie będzie mogła powodować wycinki drzew gdyż plan wprost tego zabrania. Plan wskazuje przeznaczenie terenu elementarnego jako tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni i jest to określenie precyzyjne. Pozostałe obiekty budowlane możliwe do realizacji na terenie elementarnym będą związane z ustalonym przeznaczeniem terenu.
36	Teren w granicach opracowania mpzp	W § 6 ust. 2 pkt 4 projektu MPZP ustalone zostały zasady zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych lub z indywidualnych ujęć		X	Realizacja indywidualnych ujęć wody realizowana jest z wykorzystaniem prawa budowlanego, prawa wodnego, oraz prawa geologicznego i gómiczego.

			wody Nie jest jasne, w jaki sposób zatem realizować zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody. Nie wiadomo, czy ma to odbywać się z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej czy też nie.			
37	Teren w granicach opracowania mpzp		W § 6 ust. 2 pkt 6 projekt MPZP dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Jest to regulacja nieprecyzyjna z dwóch powodów - po pierwsze zawiera zbędne odesłanie do przepisów odrębnych (zob. punkt 9 powyżej), po drugie nie precyzuje, o jakie rodzaje emisji chodzi (ciepła, hałasu, pyłów itp.).		X	Przedmiotowy zapis nie stanowi powtórzenia regulacji ustawowych bądź ich modyfikacji i uzupełnienia. Ustalenie jest precyzyjne i wskazuje, że jeżeli zostały określone normy emisji przewidziane w przepisach odrębnych to należy stosować urządzenia do zaopatrzenia budynków w ciepło, które spełnią te normy.
38	Teren w granicach opracowania mpzp		W § 6 ust. 2 pkt 6 projektu MPZP dopuszczono zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasady doprowadzenia infrastruktury gazowej nie zostały doprecyzowane i dostosowane do charakterystyki terenu objętego MPZP.		X	Plan przewiduje możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej jeżeli taka w przyszłości powstałaby i umożliwiała możliwość podłączenia do sieci. W przypadku gdy takiej możliwości nie będzie, właściciele nieruchomości mogą zapewnić zapatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.
39	Teren w granicach opracowania mpzp		Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej są na tyle ogólne i niejasne, że w naszej ocenie, organ nadzoru rozpatrujący uchwałę może powziąć wątpliwości, czy w ogóle został w niej zawarty punkt obowiązkowy wskazany w art. 15 ust. 2 pkt 10) u.p.z.p.		X	Ustalenia planu odnoszą się do infrastruktury technicznej, która może być potrzebna do funkcjonowania nowej zabudowy. Ustalenia planu umożliwiają jej realizację.
40	Teren w granicach opracowania mpzp		Projekt MPZP w § 6 ust. 2 pkt 9) wskazuje, że wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych oraz dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci, zachowując spływ wód. Regulacje dotyczące melioracji nie zostały dostosowane do charakterystyki terenu objętego MPZP, nie wskazano precyzyjnego przebiegu aktualnych i planowanych urządzeń melioracyjnych, ani nie		X	Na mapach udostępnionych przez odpowiedni ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej nie zostały naniesione sieci i urządzenia melioracyjne. Z uwagi na to, że teren stanowi grunty rolne mogą na nim występować niezainwentaryzowane sieci drenarskie. Ustalenia planu wskazują, że w przypadku realizacji inwestycji i napotkania systemu melioracyjnego dopuszcza się jego przebudowę z zachowaniem funkcji starej sieci.

		wskazano parametrów nowej, planowanej sieci drenarskiej.			
41	Teren w granicach opracowania mpzp	W § 7 ust. 1 pkt 3) projektu MPZP wskazano, że ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczą kolorystyki elewacji w budynkach. Tymczasem w dalszej części projektu MPZP nie zostały zawarte żadne postanowienia dotyczące kolorystyki elewacji i przepis ten nie został w żaden sposób uszczegółowiony.		X	Określenie kolorystyki elewacji nie jest obligatoryjnym elementem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
42	Teren w granicach opracowania mpzp	Projekt MPZP ustala zasady gospodarowania wodami w § 6 ust. 2 pkt 5). Zasady gospodarowania wodami zostały ustalone wyłącznie poprzez odwołanie się do przepisów odrębnych.		X	Ustalenia planu nie powielają przepisów obowiązujących. Interpretacja będzie następowała w oparciu o przepisy prawa. Cytowanie obowiązujących przepisów lub ich modyfikacja stanowiłoby powtórzenie regulacji ustawowych i byłoby niezgodne z zasadami legislacji.
43	Teren w granicach opracowania mpzp	Art. 1 ust. 2 pkt 3) u.p.z.p. wskazuje, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami. Tymczasem projekt MPZP w zasadzie pomija ten aspekt odwołując się wyłącznie do zasad ustalonych w przepisach odrębnych. Zasady te powinny zostać uszczegółowione i dostosowane do warunków wodnych występujących na terenie objętym projektem MPZP, w szczególności, że teren objęty projektem MPZP znajduje się w bezpośrednim pobliżu dużego i ważnego zbiornika wodnego - jeziora Narie.		X	Przedmiotowe kwestie zostały ustalone w § 8 ustaleń planu.
44	Teren w granicach opracowania mpzp	Nieprecyzyjne ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ograniczenia w lokalizacji zabudowy w pobliżu lasów oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej również zostały zdefiniowane wyłącznie poprzez odesłanie do przepisów odrębnych. Tereny objęte ograniczeniami powinny zostać precyzyjnie wskazane w części tekstowej i części rysunkowej MPZP wraz z dostosowaniem do charakterystyki terenu objętego MPZP.		X	Ustalenia planu odnoszą się do przepisów odrębnych. Przepisy odrębne wskazują warunki na jakich np. można zmniejszyć ograniczenia w lokalizacji zabudowy w pobliżu lasów (odstępstwa), które mogą być niezależne od ustaleń planu miejscowego. Cytowanie obowiązujących przepisów lub ich modyfikacja stanowiłoby powtórzenie regulacji ustawowych i byłoby niezgodne z zasadami legislacji.

45		Teren w granicach opracowania mpzp	Odwołanie się do przepisów u.g.n. przy wyznaczeniu parametrów minimalnych powierzchni działek budowlanych. Parametry podziału nieruchomości znajdujących się na terenie objętym projektem MPZP zostały wyznaczone w § 13 MPZP. W ust. 1 pkt 3) wskazano, że na terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych parametrów podziału nieruchomości, należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Takie wyznaczenie parametrów jest nieprecyzyjne i będzie budziło wątpliwości interpretacyjne, w szczególności jeżeli u.g.n. zostanie znowelizowana i parametry w niej wskazane się zmienią (zob. punkt 9 powyżej). MPZP powinno zawierać precyzyjne wskazanie parametrów nowo wydzielanych działek dla całego terenu objętego planem.		X	Określenie minimalnych powierzchni działek budowlanych nie jest elementem obligatoryjnym planu miejscowego. Określenie minimalnej powierzchni działki zostało wskazane dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie zabudową rekreacji indywidualnej w zieleni (ML/Z) i pomaga w wyliczeniu wskaźników zagospodarowania terenu. Wydzielenie pozostałych nieruchomości może nastąpić zgodnie z przeznaczeniem terenu, jak i możliwością zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.
46	Osoby prawna /pismo z dnia 02.06.2023 r./ (dotyczy drugiego wyłożenia)	Teren w granicach opracowania mpzp	W uwagach do MPZP w pkt. 12 wskazaliśmy na braki związane z uregulowaniami kwestii dotyczących parkingów w MPZP. Jedyna zmiana, jaka została w tym zakresie dokonana, to dodanie ogólnej informacji na temat stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową (o których mowa w lit. a powyżej). Zmiana ta nie czyni zadość obowiązkowi wynikającemu z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. Jak wskazywaliśmy w pkt 12.1 Uwag, w wyroku z 7 lipca 2017 r. (II OSK 2828/15), dotyczącym ustalenia miejsc parkingowych Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że rada gminy ma obowiązek ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie tylko minimalną ogólną liczbę miejsc do parkowania, lecz również minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Powyższe potwierdził również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 24 lipca 2018 r. (II OSK 477/18) oraz Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z 8 września 2016 r. (II SA/Wr 568/15). Regulacja MPZP nie zawiera ani minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ani sposobu ustalenia wskaźnika, w oparciu o który obliczana będzie liczba wymaganych miejsc parkingowych. W		X	Przedmiotowe kwestie zostały ustalone w § 6 ust. 1 ustaleń planu. Ustawa o drogach publicznych wskazuje jasny sposób ustalania wskaźników dla realizacji miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową.

			powyższej regulacji znalazło się ogólne odesłanie do przepisów o drogach publicznych, co dodatkowo pogłębia niejasność regulacji MPZP w tym zakresie.			
47	Teren w granicach opracowania mpzp		Infrastruktura telekomunikacyjna i techniczna. W Zarządzeniu co prawda zaznaczona została zmiana dotycząca infrastruktury telekomunikacyjnej i usunięta informacja na temat sposobu realizacji sieci (lit. b powyżej), jednakże w projekcie MPZP nadal pozostało budzące wątpliwości odwołanie do przepisów odrębnych. Nie wiadomo zatem czy plan wprowadza jakąkolwiek treść normatywną w tym zakresie. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej są na tyle ogólne i niejasne, że w naszej ocenie, organ nadzoru rozpatrujący uchwałę może powziąć wątpliwości, czy w ogóle został w niej zawarty punkt obowiązkowy wskazany w art. 15 ust. 2 pkt 10) u.p.z.p.		X	Przedmiotowe kwestie zostały ustalone w § 6 ust. 2 ustaleń planu. Ustalenia planu odnoszą się do infrastruktury technicznej, która może powstać dla terenów opracowania planu miejscowego, w tym m.in. jej budowy, rozbudowy, przebudowy oraz zasad realizacji.
48	Teren w granicach opracowania mpzp		Infrastruktura techniczna. Treść MPZP jedynie pozornie została uzupełniona o informację związaną z parametrami technicznymi. Wprowadzenie dopuszczenia lokalizacji „niezbędnej infrastruktury technicznej” jest nieprecyzyjne i pozostawia pole do indywidualnych interpretacji dla potencjalnych inwestorów. Przepisy MPZP powinny precyzyjnie określać dopuszczalną do lokalizacji na tych terenach infrastrukturę. Katalog dopuszczalnej do lokalizacji infrastruktury powinien być katalogiem zamkniętym, a nie katalogiem otwartym.		X	W ustaleniach planu wskazuje się jakiej infrastruktury technicznej to dotyczy.
49	Teren w granicach opracowania mpzp		Nie odniesiono się również do wysokiej ingerencji w środowisko naturalne i krajobraz w związku z wprowadzeniem niezbędnej infrastruktury doprowadzającej media do nieruchomości objętych MPZP.		X	Prowadzenie i realizacja infrastruktury technicznej podlega również obowiązującym przepisom dotyczącym ochrony środowiska w tym w szczególności dotyczącym Narińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
50	Teren w granicach opracowania mpzp		Dodatkowo projekt MPZP nadal nie opisuje w sposób dostatecznie precyzyjny parametrów sieci technicznych dopuszczalnych do lokalizacji - np. wymiarów stref ochronnych infrastruktury technicznej, co może powodować wątpliwości co do tego w jaki sposób infrastruktura powinna być prowadzona.		X	Zgodnie z ustaleniami planu m.in. realizacja infrastruktury może być realizowana 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
51	Teren w granicach opracowania mpzp		W pkt 13.3 - 13.6 Uwag podkreślaliśmy jakie mogą być tego konsekwencje, w tym, że „brak		X	Niezbędne definicje dotyczące interpretacji użytych pojęć zostały wskazane w § 4 ustaleń planu. Interpretacja innych pojęć jest możliwa na podstawie

			precyzyjnej definicji pozwala na różne interpretacje postanowień planu'.			obowiązujących przepisów.
52	ML/Z	Zabudowa nieruchomości. Częściowych zmian dokonano w MPZP w zakresie wytycznych dotyczących zabudowy terenów objętych planem (lit. c, lit. d oraz lit. e powyżej). Co istotne, według nowej wersji MPZP, na każdej z działek budowlanych może powstać nie więcej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej. Oznacza to, że na terenie oznaczonym jako 1.ML/Z mogą zostać zbudowane 3 budynki, natomiast na terenach oznaczonych jako 2.ML/Z oraz 3.ML/Z znaleźć się może do 28 budynków. Pozytywnie oceniamy wprowadzoną zmianę. Jednak jedyną zmianą w zakresie intensywności zabudowy jest zwiększenie minimalnego wskaźnika intensywności dla obszaru oznaczonego jako 1.ML/Z z 0,01 na 0,02. W pkt 6.9 Uwag zaznaczaliśmy, że na 56 stronie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Miłakowo przyjęte na podstawie uchwały Nr XLVII/309/2018 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 18 października 2018 roku („Studium”) określono szczegółowe zasady związane z zabudową rekreacji indywidualnej - wskazano, że minimalna i maksymalna intensywność zabudowy dla tych terenów powinna mieścić się w przedziale 0,02-0,6. W naszej ocenie problem możliwości powstawania intensywniej gęstości zaludnienia (o czym wspominaliśmy w pkt. 3.5 Uwag) nadal nie został rozwiązany. Definicja legalna budynku rekreacji indywidualnej (zawarta w §3 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), jest bardzo szeroka, gdyż oznacza „budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku” i w żaden sposób nie reguluje wielkości takiego budynku. Wobec tego budynki nadal mogą zajmować dużą powierzchnię działek. Jako skrajny przypadek należy wskazać możliwość lokalizacji na działkach na obszarze oznaczonym 1.MLZ budynków o powierzchni zabudowy do 800 metrów i dwóch kondygnacjach (co daje łącznie intensywność zabudowy na poziomie 1.600 metrów). Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki na tym obszarze to 10.000		X	Zwiększenie wskaźnika dokonano po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu zgodnie z uwagą, która została złożona przez tą samą osobę prawną co osoba prawna składającą przedmiotową uwagę. Projekt planu przewiduje zabudowę na dużych działkach. Intensywność zabudowy określona w planie jest zgodna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo. Ustalenia planu umożliwiają realizację jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej – jest to ustalenie precyzyjne. Składający uwagę podczas pierwszego wyłożenia składał uwagę aby podnieść wskaźnik intensywności zabudowy.	

		<p>metrów- kwadratowych, wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie to 0,08, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 0,16. Budynek o tak dużej powierzchni i tak dużej intensywności zabudowy w żaden sposób nie może być traktowany jako budynek letniskowy. Ponadto, ponieważ możliwe jest wybudowanie budynku dwukondygnacyjnego, o wysokości do 9 metrów. W pkt 3.9 Uwag wskazywaliśmy, że minimalna wysokość w świetle pomieszczeń w budynkach rekreacji indywidualnej powinna wynosić 2,2 metra. Nie ma zatem potrzeby żeby dopuszczalna wysokość zabudowy na jedną kondygnację wynosiła na tym terenie aż 4,5 metra. <i>Podkreślamy, że w pkt 3.7 Uwag rozważaliśmy sytuację realizacji jednego budynku na każdej działce budowlanej - jak wtedy już wskazaliśmy, „przyjęte w MPZP parametry pozwalałyby na wybudowanie rezydencji o bardzo dużej powierzchni zabudowy - 800 m² (a więc 1600 m² powierzchni użytkowej) na terenie 1.ML/Z i 300 m² (a więc 600 m² powierzchni użytkowej) na terenach 2.ML/Z i 3.ML/Z. Realizacja budynków o tak dużej powierzchni zabudowy stałaby natomiast w sprzeczności z podstawową funkcją terenów - zabudową służącą rekreacji indywidualnej i w praktyce mogłaby doprowadzić do przekształcenia tego terenu w teren mieszkalny. Po raz kolejny alarmujemy - z uwagi na istniejącą zbyt intensywną powierzchnię zabudowy terenu objętego projektem MPZP, konieczne jest zmniejszenie maksymalnych wskaźników powierzchni i intensywności zabudowy oraz wprowadzenie precyzyjnych wytycznych dotyczących maksymalnej liczby budynków, które można wznieść na działkach budowlanych. Wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy dla wszystkich obszarów objętych planem powinny zostać zmniejszone, tak żeby możliwa do zrealizowania na podstawie postanowień planu zabudowa w rzeczywistości odpowiadała zabudowie letniskowej.</i></p>			
53	Teren w granicach opracowania mpzp	Postanowienia dot. zieleni. W nowej treści projektu MPZP dodano więcej informacji o występowaniu zieleni na działkach przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej, jednak jak już podkreślaliśmy w		X	Projekt uzyskał uzgodnienie RDOŚ. Przedstawione do uwagi zdjęcia satelitarne nie odzwierciedlają rzeczywistych zadrzewień w terenie. Zgodnie z ustaleniami planu lokalizacja nowej nie będzie mogła powodować wycinki czy nawet uszkodzenia istniejących zadrzewień. Na terenie występują takie odległości pomiędzy istniejącymi zadrzewieniami,

			pkt 8.4 Uwag, realizacja tych dwóch założeń wyklucza się wzajemnie. Nie jest możliwe zrealizowanie zabudowy rekreacji indywidualnej przy jednoczesnym zachowaniu występującej na tym terenie zieleni, co potwierdza rozbudowane orzecznictwo sądów administracyjnych w tym zakresie.			które umożliwiają realizację zabudowy bez konieczności dokonywania wycinki drzewostanu.
54		Teren w granicach opracowania mpzp	Postanowienia MPZP dopuszczające lokalizację zabudowy na terenach zieleni są niezgodne z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.		X	Lokalizacja zabudowy w zieleni jest możliwa na podstawie rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
55		Teren w granicach opracowania mpzp	Brakujące uzgodnienia. W wyłożonym do wglądu zestawie dokumentów nie znalazła się brakująca wcześniej opinia komisji urbanistyczno-architektonicznej, a także uzgodnienia z: Regionalnym Konserwatorem Przyrody, właściwym zarządcą drogi, która znajduje się na działce ewidencyjnej nr 292/1 oraz właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego MPZP. Wobec powyższego, nie uwzględnione zostały wymagania określone w art. 17 pkt 6 u.p.z.p		X	Na etapie tworzenia projektu mpzp organ wystąpił o wymagane prawem uzgodnienia.
56		Teren w granicach opracowania mpzp	Zignorowanie rekomendacji RDOŚ. W pkt. 5 Uwag podkreślona została opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie („RDOŚ”), wskazująca na nieodwracalne skutki jakie będzie za sobą niosło zagospodarowanie terenu zgodnie z MPZP. Treść rekomendacji jasno wskazywała, że realizacja projektowanych ustaleń MPZP spowoduje całkowite przekształcenie obszaru objętego planem, a przeznaczenie terenu pod funkcje związane z rozwojem zabudowy będzie wiązało się z bezpośrednim i stałym oddziaływaniem na florę, faunę, glebę i powierzchnię ziemi. W swoim stanowisku RDOŚ wskazał również, że realizacja ustaleń planu spowoduje trwałe przekształcenie obszaru nim objętego. Mimo zaznaczenia istoty tego problemu, w treści Zarządzenia w żaden sposób nie odniesiono się do tych uwag. Zdecydowanie większy nacisk powinien zostać położony w MPZP na ochronę przyrody i zachowanie aktualnego - unikalnego w skali kraju - stanu środowiska naturalnego.		X	Plan przewiduje zmianę użytkowania terenów rolnych na cele zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni czym spowoduje przekształcenie terenu z rolnego na inwestycyjny. Projekt uzyskał uzgodnienie RDOŚ.

57	Teren w granicach opracowania mpzp	Niejasne sformułowania. Zgodnie z § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej, przepisy aktu prawa miejscowego redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy. Wskazana zasada precyzji w redagowaniu przepisów prawnych oznacza, że należy tak redagować przepisy, by w sposób jednoznaczny wyznaczały adresatom, co i w jakiej sytuacji jest zakazane, nakazane lub dozwolone. W zmienionym projekcie MPZP nadal nie widnieje wiele niejasnych sformułowań, które zostały wprost wskazane w pkt 13 Uwag. Uwagi dotyczące niejasnych odesłań do przepisów odrębnych nie zostały uwzględnione, co więcej w treści MPZP dodano wręcz jeszcze więcej odesłań do przepisów odrębnych, co jak podkreślaliśmy już wcześniej, może budzić wątpliwości interpretacyjne i niejasności co do stosowania postanowień MPZP.		X	Odesłanie do przepisów odrębnych zapobiega powtarzaniu regulacji ustawowych.
58	Teren w granicach opracowania mpzp	Jeśli zaś chodzi o definicje, nadal nie pojawiła się informacja wyjaśniająca pojęcie intensywności oraz powierzchni zabudowy, a także obiektu budowlanego (odnosiliśmy się do tego braku w pkt. 10 Uwag).		X	Interpretacja przedmiotowych pojęć jest możliwa na podstawie obowiązujących przepisów.
59	Teren w granicach opracowania mpzp	Niezgodność z postanowieniami Studium i Rozporządzenia NOChK. Teren objęty projektem MPZP jest w Studium przeznaczony pod tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej. W myśl art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Alarmowaliśmy, że w myśl postanowień określonych w Studium, większym reżimem powinna zostać objęta ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. Ze względu na ukształtowanie terenu i stopień zalesienia teren objęty projektem MPZP idealnie nadaje się do zrealizowania zalecenia zawartego w tej części Studium i przeznaczenia go pod ochronę istniejących i wprowadzenie nowych zalesień i zadrzewień. Tymczasem, w zmianach wprowadzonych do MPZP nie można odnaleźć elementów, które faktycznie przystosowałyby bardziej wymagane warunki budynków rekreacji		X	Tereny zgodnie z obowiązującym Studium to tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem UTR. W planie przewidujące zachowuje się tereny leśne i przewiduje się na nich prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Istniejących lasów nie przeznacza się na cele inne niż leśne. Ustalenia planu umożliwiają realizację zabudowy rekreacji indywidualnej na dużych działkach pośród istniejącej zieleni, bez możliwości jej wycinki.

			indywidualnej, które mają powstawać, do znajdujących na terenie MPZP unikatowych walorów środowiskowych.			
60	Teren w granicach opracowania mpzp		Zignorowano również położenie terenu objętego MPZP w Narińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu („NOChK”). Rozporządzenie nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 13 listopada 2008 r. w sprawie Narińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu („Rozporządzenie NOChK”), jak już wskazane było w pkt 7 Uwag, wprowadza szereg nakazów i zakazów, co powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w tekście MPZP. Zmieniony projekt MPZP nie został jednak w żaden sposób zmodyfikowany pod tym względem.		X	Ustalenia planu miejscowego wskazują konieczność przestrzegania wskazanego rozporządzenia. Projekt planu uzyskał uzgodnienie RDOŚ.
61	Teren w granicach opracowania mpzp		Jak już podkreślaliśmy w pkt 7.12 Uwag, Ograniczone i wewnętrznie sprzeczne postanowienia MPZP dot. ochrony przyrody i umożliwienie na znaczącej części terenu zabudowy rekreacji indywidualnej mogą doprowadzić między innymi do: obniżenia zwierciadła wód podziemnych, ponieważ wyniszczenie warstwy roślinnej stanowiącej naturalną ochronę przed parowaniem, do którego dojdzie wskutek prowadzonych prac budowlanych, może potencjalnie grozić w dłuższej perspektywie lokalną suszą hydrologiczną; potencjalnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych znajdujących się w pobliżu, które mogą nastąpić wskutek prowadzonych robót, a także wskutek zwiększenia się ruchu turystycznego na terenie objętym planem; naruszenia warstw gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i krajobrazu, co z pewnością będzie konsekwencją powstania kompleksów turystycznych wraz z konieczną infrastrukturą, w tym projektowanymi drogami dojazdowymi.		X	Przewidziane w planie zainwestowanie musi uwzględniać utrzymanie na działkach dużej powierzchni biologicznie czynnej tj.: min. 80% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 2.MN/Z i 3.MN/Z, min. 85% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1.MN/Z, 100% na terenach 1.ZL, 2.ZL i 1.ZN.
62	Teren w granicach opracowania mpzp		Teren działki ewidencyjnej o numerze 331/9 jest pofalowany - znajdują się na nim wzniesienia. Realizacja na tym terenie intensywnej zabudowy rekreacji indywidualnej będzie wiązała się z ingerencją w istniejące zadrzewienia oraz rzeźbę terenu. W praktyce nie będzie możliwe wznoszenie budynków i budowli (i) bez likwidowania i niszczenia zadrzewień oraz zmiany rzeźby terenu. Projekt MPZP zawiera jedynie informacje o tym, że lokalizacja		X	Plan przewiduje zabudowę na dużych działkach. Wskaźniki zagospodarowania terenu odzwierciedlają kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium. Odległości pomiędzy istniejącymi drzewami pozwalają na realizację zabudowy bez konieczności jej wycinki. Dotykowo ustalenia planu chronią istniejące zadrzewienia poprzez wskazanie zakazu ich wycinki i uszkadzania. Ustalenia planu również wskazują zakaz dokonywania zmiany rzeźby terenu. Ustalenia wskazane w § 8 planu miejscowego odnoszą się do wszystkich terenów elementarnych.

			obiektów budowlanych nie może powodować wycinki oraz uszkodzenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych dla 1.ML/Z, 2.ML/Z i 3.ML/Z. Jedynie dla terenów 2.ML/Z i 3.ML/Z określono, że obiekty budowlane należy realizować w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu. Postanowienia dotyczące ochrony zieleni i postanowienia umożliwiające realizację zabudowy są ze sobą sprzeczne.			
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/23/2024
Rady Miejskiej w Miłakowie
z dnia 27 czerwca 2024 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 ze zm.), 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, wynikać 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.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Zalacznik4.gml

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości położonych w miejscowości Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXV/154/2020 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 29 października 2020 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości położonych w miejscowości Pojezierce, obręb Boguchwały, gmina Miłakowo, Rada Miejska w Miłakowie.

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 ze zm.).

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 Boguchwały obejmując swym zasięgiem tereny rolne, niezainwestowane, pokryte luźno porastającą roślinnością drzewiastą, lasy, położone w sąsiedztwie jeziora Narie. Przez środek terenu przebiega droga gminna, która nie jest objęta granicami opracowania planu.

Powierzchnia terenu objętego granicami opracowania planu wynosi w przybliżeniu 14,59 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;
 - 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 2023 r. poz. 1094 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 umożliwi 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 przedstawia się następująco:

- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny rekreacji indywidualnej. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych. Transakcje rynkowe dają Gminie możliwość zbycia nieruchomości będących jej własnością oraz możliwość naliczania opłaty planistycznej na terenach prywatnych.
- b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków rekreacji indywidualnej, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie nowo wybudowanej infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.
- d) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.