DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 3 września 2025 r.

Poz. 3229

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 03.09.2025 08:49:23

UCHWAŁA NR XV/103/2025
RADY MIEJSKIEJ W MIŁAKOWIE

z dnia 14 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Pawełki, Polkajny, Warkały i Warkałki w gminie Miłakowo

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) oraz Uchwały Nr LXIV/418/2023 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Pawełki, Polkajny, Warkały i Warkałki w gminie Miłakowo,Rada Miejska w Miłakowie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Miłakowo, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2) lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), uchwala co następuje:

Rozdział 1.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Pawełki, Polkajny, Warkały i Warkałki w gminie Miłakowo, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej, stanowiącej rysunek planu, zatytułowany jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Pawełki, Polkajny, Warkały i Warkałki w gminie Miłakowo” stanowiący Załącznik nr 1, arkusze: nr 1 i nr 2,do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miłakowo stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) danych przestrzennych utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów

ich zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:2000 i obowiązuje w następującym zakresie:

1) ustaleń ogólnych:

a) granicy planu,

b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,

d) cyfrowo- literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu,

e) granicy strefy ochronnej terenu elektrowni wiatrowej;

2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:

a) parku krajobrazowego ujętego w rejestrze zabytków,

b) obszarów stanowisk archeologicznych;

3. Elementy rysunku niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną

i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

13) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:

1) zasad ochrony przyrody dotyczących prawnych form ochrony przyrody;

2) granic i sposobów zagospodarowania 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;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 2.
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, określającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść, dojazdów i ogrodzeń;

2) wysokości zabudowy– należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków i budowli zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a dla pozostałych obiektów budowlanych należy rozumieć jako zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu;

3) budynku o funkcji mieszanej -należy przez to rozumieć budynek, zgodnie z przepisami ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;

4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) strefie ochronnej terenu elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć wyznaczony od terenu elektrowni wiatrowej, oznaczonej w planie symbolem PE, pas o szerokości 700 m, w granicach którego obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych, oraz budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;

6) elektrowni słonecznej - należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach ustawy o odnawialnych źródłach energii;

7) strefie przebiegu trasy lotnictwa wojskowego MRT-74 – należy przez to rozumieć przestrzeń powietrzną wykorzystywaną przez lotnictwo wojskowe do wykonywania lotów szkoleniowych na małych wysokościach do 550 m n.p.t.;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

Rozdział 3.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem

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

1) MN–teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) U – teren usług;

4) PE – teren produkcji energii;

5) PEF – teren elektrowni słonecznej;

6) KDL – teren drogi lokalnej;

7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

8) RNR-RZM – teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej;

9) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem;

10) RZM – teren zabudowy zagrodowej;

11) W – teren wód;

12) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

13) L – teren lasu;

14) Z – teren zieleni;

15) ZN – teren zieleni naturalnej;

16) ZP – teren zieleni urządzonej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) lokalizacji terenów produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, w poszanowaniu istniejącego zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz mieszanej, a także terenów cennych przyrodniczo oraz gruntów rolnych i leśnych objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dostosowania planowanego zagospodarowania do układu komunikacyjnego gminy i możliwości powiązań z układem zewnętrznym oraz infrastruktury technicznej, w szczególności sieci elektroenergetycznych;

3) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy, stref ochronnych terenów elektrowni wiatrowych, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;

5) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;

6) przeznaczenia terenu.

2. Ustala się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zasady dotyczące oznakowania przeszkód lotniczych (elektrowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

2) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie rowów melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi RNR-RZM,RZ, RZM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowego zagospodarowania przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

i infrastruktury technicznej

1. Ustala się, iż w zakresie systemów komunikacji obsługę komunikacyjną w zakresie powiązania planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają: publiczna droga powiatowa (nr 1164N) zlokalizowana w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDL oraz komunikacja drogowa wewnętrzna zlokalizowana w granicach terenów oznaczonych symbolami KR.

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami literowymi MN ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na jeden lokal mieszkalny;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych w planie symbolami MN-U ustala się:

   a) minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym,

   b) minimum 2,0 miejsca do parkowania przypadające na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku usług,

   c) minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 2,0 miejsca do parkowania przypadające na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym;

3) dla terenu usług oznaczonego w planie symbolem literowymU ustala się minimum 2,0 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku usług;

4) dla terenów elektrowni wiatrowych oznaczonych w planie symbolem PE ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na teren PE;

5) dla terenów elektrowni słonecznej oznaczonych w planie symbolem PEF ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na teren PEF;

6) dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonego w planie symbolem RZ ustala się minimum 2,0 miejsca do parkowania przypadające na gospodarstwo rolne;

7) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie symbolem RNR-RZM, RZM ustala się minimum 2,0 miejsca do parkowania przypadające na jeden budynek mieszkalny realizowany w ramach zabudowy zagrodowej;

8) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami literowymiKDL,KRna zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych w planie symbolami literowymiMN, MN-U, U,PE,PEF, RZ, RZM, Z, ZN, ZP na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu i nie ograniczy jego realizacji;

3) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych w planie symbolami literowymi RNR-RZMna zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie naruszy przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz nie zmieni przeznaczenia terenu i nie ograniczy jego realizacji;

4) dla istniejących linii elektroenergetycznych, zlokalizowanych w granicach terenów, oznaczonych w planie symbolem L, dopuszcza się ich modernizację oraz przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;

2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, związanej z rolnictwem w energię elektryczną należy realizować z sieci niskiego napięcia 0,4 kV lub średniego napięcia 15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) energię elektryczną powstałą z terenów elektrowni słonecznej i wiatrowej należy przesyłać poprzez system sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem ich rozbudowy, budowy, odpowiednio do planowanej mocy przyłączeniowej;

3) na terenach oznaczonych symbolami PE, PEFdopuszcza się lokalizację systemów stacji elektroenergetycznych Głównych Punktów Odbioru (GPO);

4) dopuszcza się magazynowanie energii elektrycznej powstałej z terenów elektrowni słonecznej i wiatrowej w magazynach energii;

5) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;

7) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami

i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) sieci telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie

z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż zaopatrzenie budynków w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem kotłów grzewczych spełniających normy emisji określone w przepisach odrębnych.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;

2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) zachowuje się następujące zabytki i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) park wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1327, zlokalizowany w miejscowości Biernatki,

b) park wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1236, zlokalizowany w miejscowości Rożnowo;

2) zachowuje się obszary stanowisk archeologicznych, zlokalizowanych na Załączniku nr 1 arkusze nr 1-2 podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

3) nakazuje się ochronę zabytków wymienionych w pkt 1-2,zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

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

1) w granicach parków wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w §9, obowiązują zasady ochrony terenów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

2) dla obszarów występowania stanowisk archeologicznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu opieki i ochrony nad zabytkami;

3) dla gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) dla gruntów leśnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

5) dla elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach PE, ustala się granice ich oddziaływania na podstawie przepisów odrębnych, stanowiące strefy ochronne, w pasie których zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach stref ochronnych elektrowni słonecznej, których przebieg pokrywa się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych w planie symbolem PEF, ustanawia się zakaz realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcjonowaniem instalacji fotowoltaicznych i magazynowaniem energii;

2) w granicach stref ochronnych elektrowni wiatrowej zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej;

3) w granicach parków wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w §9, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

4) w obszarach występowania stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

5) dla gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

6) dla gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

1. Ustala się sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oznaczonych w planie symbolem PE.

2. Dopuszcza się w ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów PE realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z rolnictwem, a także wiat, silosów i hal do magazynowania płodów rolnych.

3. Nie ustala się innego niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania pozostałych terenów w planie.

4. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów PE do czasu zmiany granic poziomych strefy przebiegu trasy lotnictwa wojskowego MRT-74, nie dłużej niż do 14.05.2026 r.

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

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 1000 m^2,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U – 1200 m^2,

c) dla terenów oznaczonych symbolem U – 2000 m^2,

d) dla terenów oznaczonych symbolem PE – 2000 m^2,

e) dla terenów oznaczonych symbolem PEF – 3000 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, U, MN-U – 20 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolem PE, PEF – 50 m;

3) nie ustala się kątów położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego.

4. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów.

5. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami:

3) MN, MN-U, U,PE, PEF–15%;

4) pozostałe tereny– 0,01%.

Rozdział 4.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym MN

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od1MN do 4MN:

1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

a) wiat i altan,

b) obiektów małej architektury.

3) na terenie 3MN zachowuje się istniejącą zabudowę;

4) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy, w tym jej rozbiórkę, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi;

5) przez teren 1MN przebiega granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowej, w której zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej;

6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące,

b) w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego,

c) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,

d) wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami,

e) budynki gospodarcze realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,

f) altany realizować jako wolnostojące,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

h) miejsca postojowe - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;

7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,40;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60,

8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) –9,0 m,

b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,

c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równolegle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,

d) dachy dwuspadoweo kącie nachylenia połaci dachowych od 35º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni,

e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,

b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,

c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni,

d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

10) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniu czerwieni;

11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 6,0 m, za wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość maksymalną 12,0 m;

12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;

13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym MN-U

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1MN-U do 4MN-U:

1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

a) wiat i altan,

b) obiektów małej architektury;

3) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;

4) w granicach terenów wyklucza się możliwość realizacji: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji;

5) przez tereny 1MN-U, 4MN-U przebiega granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowej, w której zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej;

6) funkcje mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i usług w ramach jednej działki budowlanej należy realizować łącznie lub zamiennie;

7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe, usługowe realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami tworząc zespół obiektów,

b) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,

c) wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami,

d) budynki gospodarcze realizować w formie wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,

e) altany realizować jako wolnostojące,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

g) miejsca postojowe - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;

8) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;

9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego:

a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) –9,0 m,

b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,

c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,

d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni,

e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

10) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,

b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,

c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni,

d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

11) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:

a) maksymalna wysokość zabudowy –5,0 m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniu czerwieni;

12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 6,0 m, za wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość maksymalną 12,0 m;

13) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;

14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym U

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem1U:

1) przeznaczenie - teren usług;

2) usługi należy realizować jako nieuciążliwe;

3) w granicach terenów wyklucza się możliwość realizacji: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultury i rozrywki. usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji;

4) przez teren przebiega granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowej;

5) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe, gospodarcze, garażowe, realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą w zespół obiektów,

b) miejsca postojowe - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;

7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) –9,0 m,

b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20º do 45º; kryte dachówką, lub blachodachówką w odcieniu czerwieni,

d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 8,0 m, za wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość maksymalną 12,0 m;

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych –8,0 m;

10) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m^2.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem PE

1. Ustala się zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1PE do8PE:

1) przeznaczenie - teren produkcji energii;

2) dopuszcza się realizację obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania elektrowni wiatrowych i słonecznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych SN/nn i WN/SN, Głównych Punktów Odbioru (GPO) oraz magazynów energii;

3) dopuszcza się lokalizację masztów pomiarowych do określania charakterystyki wiatru;

4) ustala się dla elektrowni wiatrowych strefy ochronne wyznaczone w pasie szerokości 700 m od granicy terenów oznaczonych symbolemPE;

5) w strefach ochronnych elektrowni wiatrowych obowiązują przepisy odrębne dotyczące inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych, związane z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, polegających na zakazie lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej;

6) dopuszcza się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej w granicach jednego terenu oznaczonego symbolem PE;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

8) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;

9) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,80,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,80;

10) gabaryty elektrowni wiatrowych:

a) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej - 280 m,

b) maksymalna średnica wirnika z łopatami - 175 m;

11) ustala się zasady i wskaźniki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

a) w ramach zabudowy dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z rolnictwem, a także wiat, silosów i hal do magazynowania płodów rolnych,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,98,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,02,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,

f) maksymalną wysokość zabudowy– 12,0 m;

12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy masztu pomiarowego –140,0 m;

13) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych –12,0 m.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem PEF

1. Ustala się zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1PEFdo13PEF:

1) przeznaczenie - teren elektrowni słonecznej;

2) dopuszcza się realizację obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania elektrowni słonecznej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych SN/nn i WN/SN, Głównych Punktów Odbioru (GPO) oraz magazynów energii;

3) dopuszcza się lokalizację masztów pomiarowych do określania charakterystyki wiatru;

4) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie instalacji fotowoltaicznych ustala się strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, których granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PEF;

5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenów, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

7) miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust.2 niniejszej uchwały;

8) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,80,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,80;

9) ustala się wysokość obiektów budowlanych i urządzeń technicznych służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii – konstrukcji z modułami fotowoltaicznymi –6,0 m;

10) ustala się wysokość stacji transformatorowych –12,0 m;

11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy masztu pomiarowego –140,0 m;

12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych –12,0 m.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym KDL

1. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem1KDL:

1) przeznaczenie– teren drogi lokalnej;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) chodników,

c) zatok autobusowych;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 9,0 m, za wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość maksymalną 12,0 m;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 9,0 m;

5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w planie symbolem 1KDL– szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, min. 12,0 m.

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem KR

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1KR do 17KR:

1) przeznaczenie– teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami od 1KR do 3KR, od 5KR do 8KR, 10KR oraz od 12KR do 15KR– szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami: 4KR, 9KR, 11KR, 16KR, 17KR – 8,0 m;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 9,0 m, za wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość maksymalną 12,0 m.

§ 22. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem RNR-RZM

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1RNR-RZM do 22RNR-RZM:

1) przeznaczenie– teren gruntów ornych oraz upraw lub teren zabudowy zagrodowej;

2) w granicy strefy ochronnej elektrowni wiatrowej, przebiegającej przez tereny RNR-RZM,zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenów w sposób łączny lub zamienny;

4) ustala się rolnicze użytkowanie terenów w rozumieniu gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się lokalizację masztów pomiarowych do określania charakterystyki wiatru;

6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) miejsca postojowe - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;

8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków oraz wiat:

a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) –9,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy pozostałych budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich oraz wiat – 12,0 m,

c) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,

d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20º do 45º; kryte dachówką, lub blachodachówką w odcieniu czerwieni,

e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy masztu pomiarowego –140,0 m;

10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych –15,0 m.

§ 23. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem RZ

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1RZ:

1) przeznaczenie– teren zabudowy związanej z rolnictwem;

2) w granicach terenu wyklucza się możliwość realizacji wielkotowarowej zwierzęcej produkcji rolnej, przekraczającej maksymalny wskaźnik 80 DJP na jedno gospodarstwo rolne;

3) ustala się rolnicze użytkowanie terenów w rozumieniu gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się realizację usług agroturystycznych;

5) zachowuje się istniejącą zabudowę;

6) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie 1RZ w ramach istniejącej zabudowy, w tym jej rozbiórkę zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;

7) przez teren 1RZ przebiega granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowej, w której zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej;

8) w części terenu znajduje się park krajobrazowy ujęty w rejestrze zabytków, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) miejsca postojowe - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

9) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,80,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,20;

10) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków:

a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej, budynku agroturystyki – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) –9,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy pozostałych budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich – 12,0 m,

c) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,

d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35º do 45º; kryte dachówką, lub blachodachówką w odcieniu czerwieni,

e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych –12,0 m.

§ 24. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem RZM

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1RZMdo 2RZM:

1) przeznaczenie– teren zabudowy zagrodowej;

2) zachowuje się istniejącą zabudowę;

3) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach1RZM, 2RZMw ramach istniejącej zabudowy, w tym ich rozbiórkę, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;

4) przez teren przebiega granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowej, w której zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej;

5) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) miejsca postojowe - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,50;

7) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków:

a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej– do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 9,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy pozostałych budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich – 12,0 m,

c) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,

d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20º do 45º; kryte dachówką, lub blachodachówką w odcieniu czerwieni,

e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, szkło, tynki w kolorystyce barw pastelowych;

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych –12,0 m.

§ 25. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem W

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1W:

1) przeznaczenie - teren wód;

2) w granicach terenu znajduje się rów melioracyjny;

3) ustala się, że wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją urządzenia melioracji wodnych – rowu melioracyjnego należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się utrzymanie rowu melioracyjnego w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności zabezpieczając przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem WS

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem1WS:

1) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się realizację pomostów.

§ 27. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem L

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 1Ldo 29L:

1) przeznaczenie– teren lasu;

2) ustala się leśne użytkowanie terenów w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem Z

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1Z:

1) przeznaczenie– teren zieleni;

2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i pieszych wraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy–12,0 m.

§ 29. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem ZN

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem od 1ZN do 27ZN:

1) przeznaczenie– teren zieleni naturalnej;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) w części terenu znajduje się park krajobrazowy ujęty w rejestrze zabytków, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95;

5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej - 12,0 m.

§ 30. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem ZP

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem1ZP:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) w granicach terenu znajduje się park krajobrazowy ujęty w rejestrze zabytków, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95;

5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych zakresu infrastruktury technicznej - 12,0 m.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami od 2ZPdo4ZP:

1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;

2) ustala się nakaz wykonania nasadzeń zieleni wysokiej;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95;

5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych zakresu infrastruktury technicznej - 12,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 31. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miłakowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Nagraba

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH PAWEŁKI, POLKAJNY, WARKAŁY I WARKAŁKI W GMINIE MIŁAKOWO

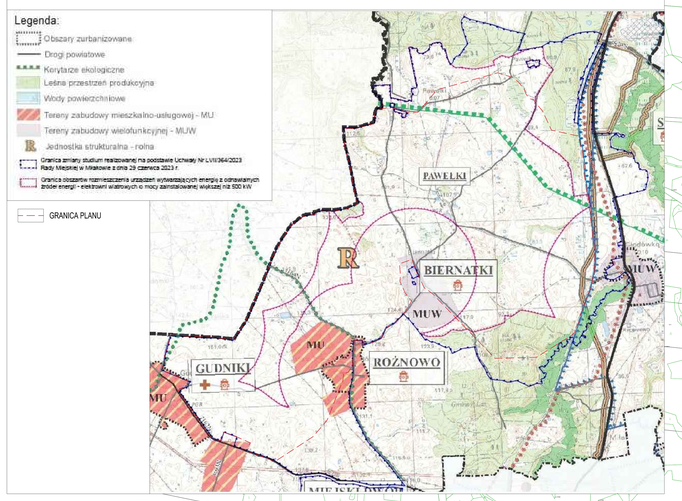
ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUSZ NR 1
DO UCHWAŁY NR XV/103/2025
RADY MIEJSKIEJ W MIŁAKOWIE
Z DNIA 14.05.2025 r.

SKALA 1:2000

0 50 200m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 strefa VII

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŁAKOWO



USTALENIA OGÓLNE:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PE – TEREN PRODUKCJI ENERGII
- PEF – TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- KDL – TEREN DROGI LOKALNEJ
- KR – TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RNR-RZM – TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZ – TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- W – TEREN WÓD
- WS – TEREN WÓD POWIERZCHNOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- L – TEREN LASU
- Z – TEREN ZIELENI
- ZN – TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ELEKTROWNI WIATROWEJ

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- PARK KRAJOBRAZOWY UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW
- OBSZARY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

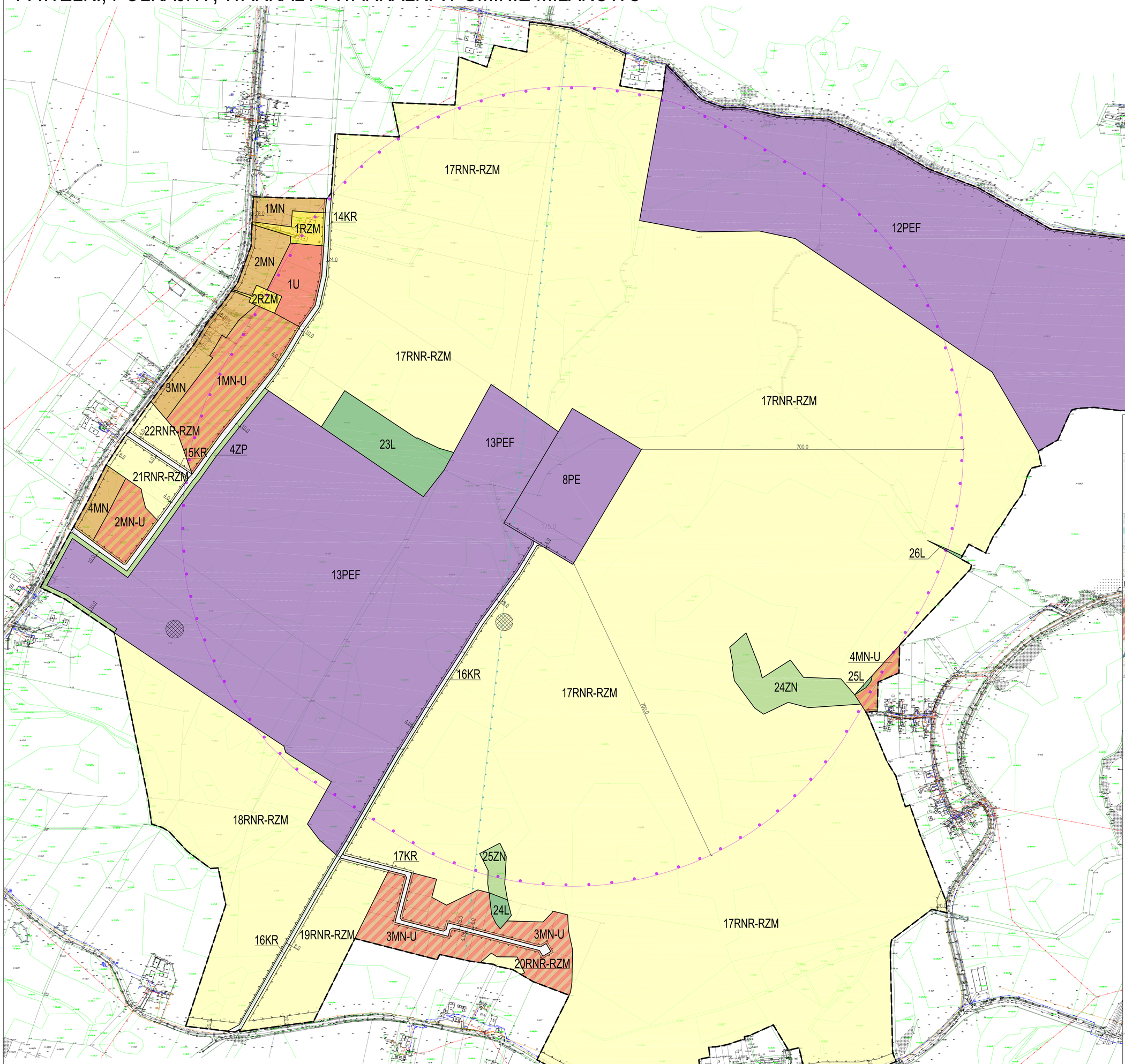
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA STREFY PRZEBIEGU TRASY LOTNICTWA WOJSKOWEGO MRT-74
- 300 – WYMIAROWANIE W METRACH

Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Ostródzie)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH PAWEŁKI, POLKAJNY, WARKAŁY I WARKAŁKI W GMINIE MIŁAKOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUSZ NR 2
DO UCHWAŁY NR XV/103/2025
RADY MIEJSKIEJ W MIŁAKOWIE
Z DNIA 14.05.2025 r.

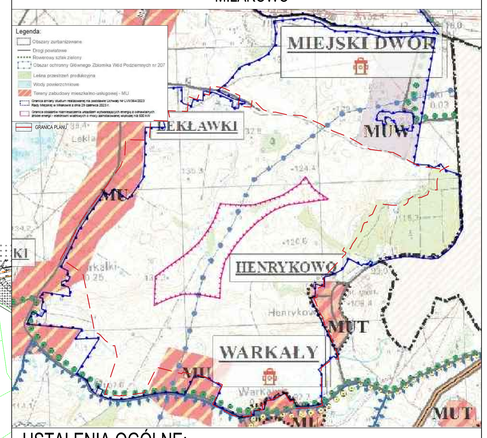


SKALA 1:2000

0 50 200m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
PL-2000 strefa VII

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŁAKOWO



USTALENIA OGÓLNE:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U – TEREN USŁUG
- PE – TEREN PRODUKCJI ENERGII
- PEF – TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- KR – TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RNR-RZM – TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZM – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- L – TEREN LASU
- ZN – TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ELEKTROWNI WIATROWEJ

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- OBSZARY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- WYMIAROWANIE W METRACH
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- GRANICA STREFY PRZEBIEGU TRASY LOTNICTWA WOJSKOWEGO MRT-74

Plan został sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Ostródzie)

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XV/103/2025
Rady Miejskiej w Miłakowie
z dnia 14 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, należących do zadań własnych gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Pawełki, Polkajny, Warkały i Warkałki w gminie Miłakowo

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), stwierdza się, że w granicach planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Miłakowo z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/103/2025
Rady Miejskiej w Miłakowie
z dnia 14 maja 2025 r.
Zalacznik3.gml

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

Uzasadnienie

W związku z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Burmistrz Miłakowa sporządza uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Pawełki, Polkajny, Warkały i Warkałki w gminie Miłakowo.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317).

Zakres i treść projektu planu są zgodne z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Pawełki, Polkajny, Warkały i Warkałki w gminie Miłakowo jest sporządzany na podstawie Uchwały LXIV/418/2023 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Pawełki, Polkajny, Warkały i Warkałki w gminie Miłakowo.

Burmistrz Miłakowa zgodnie z ww. uchwałą przystąpił do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierającego część tekstową i część graficzną.

Informację o podjęciu uchwały przez Radę Miejską w Miłakowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, Burmistrz Miłakowa ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określając sposoby i miejsce oraz termin składania wniosków do planu przez interesariuszy. Ponadto, Burmistrz Miłakowa, w związku z art. 6b, przekazał informację o ww. ogłoszeniu władzom gmin pobliskich w terminie, o którym mowa w przywołanym artykule. Jednocześnie zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Na skutek tych czynności do projektu planu wpłynęły wyłącznie wnioski od organów i instytucji. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miłakowa i uwzględnione w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi. Po rozpatrzeniu wniosków, przeprowadzonej inwentaryzacji terenu i wizji lokalnej, wykonanej analizie uwarunkowań społeczno-gospodarczych, środowiskowych i kulturowych obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa, a także uwzględniając politykę przestrzenną gminy

Miłakowo sporządzono projekt planu miejscowego wraz z niniejszym uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz Miłakowa przedłożył do opinii i uzgodnień, o których mowa w art. 17 pkt 6) lit. a) i b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz w art. 6d ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317).

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień, projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, o których mowa w art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze. zm.) oraz w art. 6e ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Jednocześnie Burmistrz Miłakowa sporządził wykaz wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

Burmistrz Miłakowa ogłosił, w sposób określony w art. 8h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 6e ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, terminie, godzinie i miejscu ich prowadzenia.

Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 10 lutego 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r. Spotkanie otwarte, dotyczące przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązań, odbyło się w terminie 18 lutego 2025 r. o godz. 16:30 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Miłakowie oraz 18 marca 2025 r. o godz. 16:30 za pomocą środków porozumiewania się na odległość. W wyznaczonym terminie, tj. do końca trwania konsultacji społecznych, do projektu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miłakowa. Uzasadnienie, dotyczące podjętej decyzji przez Burmistrza Miłakowa znajduje się w wykazie uwag, załączonym do Protokołu Nr 1, stanowiącym załącznik do Raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych.

W celu poznania potrzeb i inicjatyw interesariuszy dotyczących polityki przestrzennej, a także umożliwianiu i wspieraniu działań służących rozwijaniu dialogu między interesariuszami a samorządem lokalnym w ramach kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej oraz zwiększaniu udziału interesariuszy w kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej, Burmistrz Miłakowa zaprosił mieszkańców do wypełnienia ankiety, będącej jedną z form konsultacji społecznych przeprowadzanych w ramach przedmiotowej procedury planistycznej. W wyznaczonym terminie, do urzędu nie wpłynęła żadna wypełniona ankieta.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych Burmistrz Miłakowa sporządził raport zawierający protokoły (1-4) z przeprowadzonych poszczególnych form konsultacji.

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, zostanie przedstawiony Radzie Miejskiej w Miłakowie.

Po akceptacji projektu planu oraz raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych i rozstrzygnięcia Burmistrza Miłakowa w zakresie złożonej uwagi przez interesariusza, Rada Miejska w Miłakowie, przystąpi do uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie przedłożony Radzie Miejskiej w Miłakowie do uchwalenia w formie uchwały stanowiącej część tekstową oraz w formie załączników obejmujących: część graficzną (załącznik nr 1 arkusze nr 1 i 2), rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik nr 2) oraz danych przestrzennych (załącznik nr 3).

Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem planu:

Obszar planu obejmuje rozległe tereny o powierzchni blisko 1 400 ha, zlokalizowane w obrębach ewidencyjnych: Pawełki, Polkajny, Warkały i Warkałki, gmina Miłakowo.

Na obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecny sposób zagospodarowania i użytkowania terenów to w przeważającym zakresie rolnicze użytkowanie w postaci gruntów ornych oraz łąk i pastwisk. Nieznaczny odsetek gruntów stanowią tereny zabudowane, głównie stanowiące siedliska rolnicze oraz grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione oraz wód śródlądowych – głównie oczek śródpolnych powstałych w wyniku okresowego zwiększenia się poziomu wód gruntowych. W granicach planu znajdują się również tereny komunikacji drogowej.

Zasadniczym celem sporządzenia przedmiotowego planu jest wyznaczenie terenów pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – PE (tereny produkcji energii), w tym lokalizację maksymalnie 8 elektrowni wiatrowych o całkowitej wysokości pojedynczej elektrowni nie większej niż 280 m i maksymalnej średnicy wirnika z łopatami nie większej niż 175 m, a także terenów przeznaczonych pod realizację elektrowni słonecznej (PEF). W planie wyznacza się również takie przeznaczenia terenów jak: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jednorodzinnej lub usług, tereny usług, tereny gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy związanej z rolnictwem, tereny

zabudowy zagrodowej, tereny komunikacji drogowej (drogi publiczne i wewnętrzne), oraz tereny wód, zieleni i lasów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Pawełki, Polkajny, Warkały i Warkałki w gminie Miłakowo uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w tym w szczególności:

-**Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – Projekt planu uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie i wydzielenie przeznaczeń terenów (§4), określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5), zasad dotyczących kształtowania zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenów, gabarytów obiektów budowlanych oraz ich usytuowania względem dróg oraz innych terenów przyległych. Projekt planu uwzględnia również w tym celu występujące uwarunkowania środowiskowe, społeczno-gospodarcze i kulturowe, a także politykę przestrzenną gminy oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz specjalistycznej wiedzy architektonicznej i urbanistycznej. Celem nadrzędnym w zakresie spełnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury jest nade wszystko ochrona wartościowych walorów przestrzeni oraz kształtowanie przestrzeni chroniącej interes publiczny.

-**Potrzeby zrównoważonego rozwoju –** Poprzez sporządzenie przedmiotowego projektu planu, stanowiącego akt prawa miejscowego, Burmistrz Miłakowa dąży do zapewnienia zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Miłakowo. Mając na względzie główne filary zrównoważonego rozwoju: społeczeństwo, środowisko i gospodarkę, które są nierozerwalnie ze sobą powiązane, myśląc o zaspokojeniu obecnych potrzeb, jak i przyszłych pokoleń, Burmistrz Miłakowa przystąpił do sporządzenia przedmiotowego planu. Rada Miejska w Miłakowie podzielając tę wizję i misję polityki przestrzennej wyraziła aprobatę na realizację planu, podejmując uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia. Cel sporządzenia planu skierowany jest na zapewnienie rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Miłakowo poprzez m.in. zwiększenie dostępności do energii pochodzącej z odnawialnych źródeł jakimi są wiatr i słońce. Przyjęte rozwiązania są również odpowiedzią na zapotrzebowanie zgłoszone przez właścicieli gruntów objętych niniejszą procedurą planistyczną, którzy we wnioskach indywidualnych, przed rozpoczęciem procedury planistycznej, wskazali na potrzebę rozwoju odnawialnych źródeł energii na swoich terenach.

-**Walory architektoniczne i krajobrazowe** – Projekt planu uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów

i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały. Zapisy w projekcie planu zapewniają ochronę cennych, lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez ustanawianie nowego zagospodarowania w powiązaniu z otoczeniem, z poszanowaniem charakterystyki lokalnej zabudowy, w tym detali architektonicznych, zasad kształtowania dachów, czy materiałów i użytych do budowy, czy kolorystyki obiektów budowlanych w przypadku zapisów dotyczących zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usług. W zapisach planu zawarto również ustalenia dotyczące występujących na przedmiotowym terenie zabytków, których ochrona winna być realizowana w oparciu o przepisy odrębne. Projekt planu zapewnia również harmonijne wpasowanie projektowanego zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając zachowanie rzeźby terenu, minimalizacji wycinki drzewostanu.

-**wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały. Dodatkowo w §8 Uchwały określono zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną (w tym sposoby zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze objętym planem występują grunty rolne i leśne objęte ochroną prawną, której ustalenia planu nie naruszają, a także w związku z realizacją planu nie planuje się zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody.

-**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -** w granicach planu występują zabytki i obszary zabytkowe – parki i stanowiska archeologiczne. Plan wprowadza w związku z tym ustalenia, dotyczące konieczności zachowania i nakazu ochrony tych obszarów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Zaprojektowane w planie zagospodarowanie terenów nie będzie miało negatywnego wpływu na obszary objęte ochroną.

-**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – Projekt planu uwzględnia wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W §6 Uchwały zawarto ustalenia mające na celu ochronę środowiska i przyrody. Ochrona komponentów środowiska ma bezpośredni wpływ na zabezpieczenie zdrowia i życia ludzi. W projekcie planu określono również zasady dotyczące wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną projektowanego zagospodarowania (§8). Zapewnienie odpowiedzialnego i racjonalnego wykorzystania wód podziemnych do celów bytowych oraz odprowadzania ścieków sanitarnych, poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych uniemożliwiających zanieczyszczenie gruntów stanowi podstawę uruchamiania nowych terenów

inwestycyjnych. Dlatego inwestycje na tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, gleb, powietrza, hałasu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. W projekcie planu (§10, §11) wprowadzono również zapisy ustanawiające strefy ochronne terenów elektrowni wiatrowych, w pasie których występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu polegające na zakazie realizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Ma to na celu zabezpieczenie ludzi i mienia przed negatywnym oddziaływaniem elektrowni.

-**walory ekonomiczne przestrzeni** – Zawarte w ustaleniach szczegółowych projektu planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na celu ochronę przestrzeni pod kątem jej racjonalnego wykorzystania, odpowiedzialnego dysponowania terenami podlegającym zmianie przeznaczenia, z poszanowaniem występujących uwarunkowań środowiskowych, społeczno-gospodarczych i kulturowych.

-**prawo własności** – ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Realizowane władztwo planistyczne nie narusza prawa własności.

-**potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

-**potrzeby interesu publicznego** – ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy, terenów rozwoju odnawialnych źródeł energii, zabudowy związanej z rolnictwem, czy przeznaczenia terenów na cele komunikacji drogowej, infrastruktury technicznej, a także zieleni naturalnej, lasów i wód, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy Miłakowo. Wpłynie to na całościowy rozwój obszaru, zachowując przy tym cele związane z ochroną środowiska, zabytków oraz walorów danego terenu.

-**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – w związku z realizacją zapisów planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które będą stanowiły zadania własne gminy. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej posiadają dostęp do dróg publicznych i wyposażone są w niezbędną infrastrukturę techniczną. W miejscach, gdzie nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej, a brak jest ekonomicznego uzasadnienia do budowy sieci kanalizacji sanitarnej, plan dopuszcza rozwiązania alternatywne, zgodne z przepisami odrębnymi. Realizacja inwestycji związanej z uruchomieniem elektrowni wiatrowej oraz słonecznej

wymagać będzie kompleksowej współpracy pomiędzy organami administracji publicznej i jednostkami samorządu terytorialnego oraz właścicielami nieruchomości - szczególnie w zakresie budowy, przebudowy dróg publicznych, mostów, skrzyżowań stanowiących powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz sieci elektroenergetycznej i jej urządzeń.

-**zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – Burmistrz Miłakowa umożliwił, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, udział społeczeństwa w opracowywaniu przedmiotowego projektu planu zarówno poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i umożliwienie składania interesariuszom wniosków do sporządzanego projektu planu w gminie Miłakowo, jak i w gminach pobliskich. Ponadto po uzyskaniu opinii i uzgodnień dla przedłożonego na tym etapie projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko Burmistrz Miłakowa umożliwił dalszy udział społeczeństwa w procesie sporządzania projektu planu, informując w gminie Miłakowo oraz gminach pobliskich o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, planowanych terminach i datach odbycia, w tym o możliwości składania uwag do przedłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ponadto zapewnił, iż w przypadku otrzymania wniosku interesariusza, umożliwi bezpośrednie przekazywanie bieżących dokumentów i informacji drogą elektroniczną na wskazany przez interesariusza adres, za każdym razem, gdy zostaną wprowadzone w Biuletynie Informacji Przestrzennej na stronie podmiotowej urzędu nowe informacje lub dokumenty dotyczące przedmiotowej procedury planistycznej. W trakcie trwania procedury, żaden z interesariuszy nie wystąpił z ww. wnioskiem.

-**zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych –** Udostępnianie przez Burmistrza Miłakowa zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w Biuletynie Informacji Przestrzennej na stronie podmiotowej urzędu informacji i danych, o których mowa w art. 67d oraz art. 67h, a także w siedzibie Urzędu Miejskiego w Miłakowie zapewni jawność i przejrzystość prowadzonej procedury planistycznej.

-**potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności –** teren objęty opracowaniem planu wyposażony jest w infrastrukturę wodociągową. W związku z planowanym przeznaczeniem terenu nie przewiduje się jej rozbudowania.

-**potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska –** Zapisy projektu planu nie przewidują

realizacji inwestycji w zakresie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

-**potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej –** Teren objęty opracowaniem planu, w znacznej części pozostanie nadal w użytkowaniu rolniczym. Część terenów objętych będzie funkcją terenów gruntów ornych oraz upraw, a część będzie stanowiła tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Realizacja instalacji odnawialnych źródeł energii na terenach rolniczych jest coraz częściej spotykana. Konieczność zastosowania bufora odległościowego od zabudowy mieszkaniowej i mieszanej, szczególnie w kontekście realizacji elektrowni wiatrowej, sprawia, że rozległe tereny rolnicze są obszarami sprzyjającymi tej dziedzinie rozwoju. Należy podkreślić, iż rozwój odnawialnych źródeł energii nie wyklucza dalszego rozwoju rolniczego terenów i w sposób bezkolizyjny uzupełnia dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania gruntów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Pawełki, Polkajny, Warkały i Warkałki w gminie Miłakowo jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze gminy analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenu pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych.

Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miejskiej i na ich podstawie podjęła ona Uchwałę Nr XXI/127/2016 z dnia 28 czerwca 2016 roku w sprawie analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Miłakowo.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie m.in. poprzez ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, podczas opracowania projektu planu oraz w czasie prowadzonej procedury planistycznej stosowane są techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). Procedura sporządzenia projektu planu jest prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Miłakowa zapewnia o umożliwieniu udziału społeczeństwa w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. W dotychczasowym czasie o udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna

osoba ze szczególnymi potrzebami. W związku z powyższym, nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zapisów planu miejscowego spowoduje zmianę przeznaczenia części terenów objętych przedmiotową procedurą planistyczną. W związku z wejściem w życie planu miejscowego Gmina Miłakowo nie przewiduje wydatków budżetowych na budowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na przedmiotowym terenie w związku z uchwaleniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje wzrost wartości rynkowej części nieruchomości. Ze względu na zmianę przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej lub usług, usług, produkcji energii, produkcji energii słonecznej, przewiduje się wpływy do budżetu gminy z tytułu naliczenia opłaty planistycznej oraz znaczny wzrost wpływów cyklicznych z tytułu podatku od nieruchomości. W związku ze zmianą przeznaczenia, nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości objętych opracowaniem. W związku z tym nie wystąpią wydatki budżetowe związane z wypłatą odszkodowań na skutek obniżenia wartości rynkowej nieruchomości.