

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

z dnia 29 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w obrębie Książnik, gmina Miłakowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXXV/226/2021 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 260/1 w obrębie Książnik, Gmina Miłakowo - Rada Miejska w Miłakowie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo, uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Książnik, gmina Miłakowo, zwany dalej planem.

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

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

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych tworzonych dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

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

2. Następujące elementy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

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

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

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

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

- 1) Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem cyfrowo – literowym.
- 2) Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury zabudowy.
- 3) Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 6) Główna połąć dachowa - należy przez to rozumieć połąć dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połąci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 7) Kąt nachylenia połąci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połąci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połąci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.
- 8) Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w

stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.

- 9) Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej części dachu względem drogi.
- 10) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 11) Przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

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

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

- 1) pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, oznaczoną na rysunku planu symbolem RM;
- 2) pod zabudowę mieszkalno – usługową, oznaczoną na rysunku planu symbolem MU;
- 3) pod tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 4) pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) pod tereny infrastruktury technicznej – energetyka, kanalizacja wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem EKW.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym należy realizować zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
- 2) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych:
 - a) dla zabudowy zagrodowej należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - b) dla zabudowy mieszkalno – usługowej należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny oraz min. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

- 3) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) Kształtowanie ciągów komunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania.
2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) Ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.
 - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne. W ramach informacji wskazano na rysunku planu obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektromagnetycznej Sn, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu działki w odległości po 7,5 m w obie strony od osi linii napowietrznej.
 - 3) Odprowadzenie ścieków sanitarnych należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych.
 - 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych lub z indywidualnych ujęć wody.
 - 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
 - 7) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

9) Melioracje:

a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;

b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych, w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

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

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

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

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

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

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

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

przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;
- 6) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem RM zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 7) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MU zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 8) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 9) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) dla głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 207 „Morąg”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

5) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

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

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

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

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

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

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

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 4.RM, 6.RM nie może być mniejsza niż 5000 m²; wielkość tę należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową lub łącznie do części działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową i części działki przeznaczonej pod zieleń leśną (oznaczenie ZL);
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.UM nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 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.

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

2. Stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

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

3. W granicach stanowiska archeologicznego obowiązują następujące zasady: Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków AZP, oznaczonego na rysunku planu - w obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 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.

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

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

§ 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1.RM (pow.2,12 ha).	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej, związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi agroturystyczne. 1) ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 5,0 DJP; 2) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 5) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; 6) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego, budynku gospodarczego lub budynku magazynowego: maks. 200m²; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku określoną na minimum 30% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; 8) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 9) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych; 10) wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,15; b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,02; maks. 0,45; c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 65% powierzchni działki; 11) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6 ust. 2, ppkt 9); 12) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja według zasad określonych w § 6 ust. 1, ppkt 2); 13) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW lub z drogi gminnej o nr ew. działki 277 lub 281.

2.RM (pow. 21,73 ha); 3.RM (pow. 2,99 ha); 5.RM (pow. 2,85 ha).	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej, związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się. 1) ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 2,4 DJP; 2) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych; 4) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 6) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; 7) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego, budynku gospodarczego lub budynku magazynowego: maks. 200m²; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku określoną na minimum 30% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; 9) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 10) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych; 11) wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,1; b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01; maks. 0,3; c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki; 12) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6 ust. 2, ppkt 9); 14) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja według zasad określonych w § 6 ust. 1, ppkt 2); 13) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW lub z drogi gminnej o nr ew. działki 281.
4.RM (pow. 4,12 ha); 6.RM (pow. 5,71ha).	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej, związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi agroturystyczne. 1) ustala się maksymalną obsadę inwentarza na działce budowlanej: maks. 10,0 DJP; 2) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

	3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych; 4) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 6) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m; 7) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego, budynku gospodarczego lub budynku magazynowego: maks. 200m²; 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku określoną na minimum 30% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; 9) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 10) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych; 11) wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,1; b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,01; maks. 0,2; c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki; 12) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6 ust. 2, ppkt 9); 13) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja według zasad określonych w § 6 ust. 1, ppkt 2); 14) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu. 1.KDW, 3.KDW.
1.MU (pow. 2,27 ha).	Tereny zabudowy mieszkalno – usługowej. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji w tym boisk i placów zabaw do obsługi terenu, zabudowy gospodarczej, zabudowy garażowej, obiektów małej architektury, parkingów, infrastruktury technicznej do obsługi terenu. 1) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; 2) wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 4) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą budynku określoną na minimum 30% szerokości elewacji budynku, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych; 6) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych

	zasadach zagospodarowania; 7) kolorystyka dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów solarnych; 8) wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 0,25; b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,02; maks. 0,5; c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki; 9) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6 ust. 2, ppkt 9); 10) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja według zasad określonych w § 6 ust. 1, ppkt 2); 11) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu. 1.KDW lub z drogi gminnej o nr ew. działki 277.
1.ZL (pow. 0,5 ha).	Tereny zieleni leśnej. 1. Przeznaczenie terenu elementarnego: zieleń leśna. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi; b) nie dopuszcza się budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych; c) wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; -udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95 %.
1.KDW (pow. 0,16 ha); 2.KDW (pow. 0,35 ha); 3.KDW (pow. 0,22 ha).	1.Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 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 10,0m; d) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10,0m, oraz zgodnie z rysunkiem planu.
1.EKW (pow. 0,005 ha); 2.EKW (pow. 0,005 ha); 3.EKW (pow. 0,002 ha). 4.EKW (pow. 0,004 ha).	Tereny infrastruktury technicznej. 1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – energetyka, kanalizacja, wodociągi. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej; b) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m; c) wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,8; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;

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

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

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

§ 21. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 15%.

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miłakowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Michał Boczulak

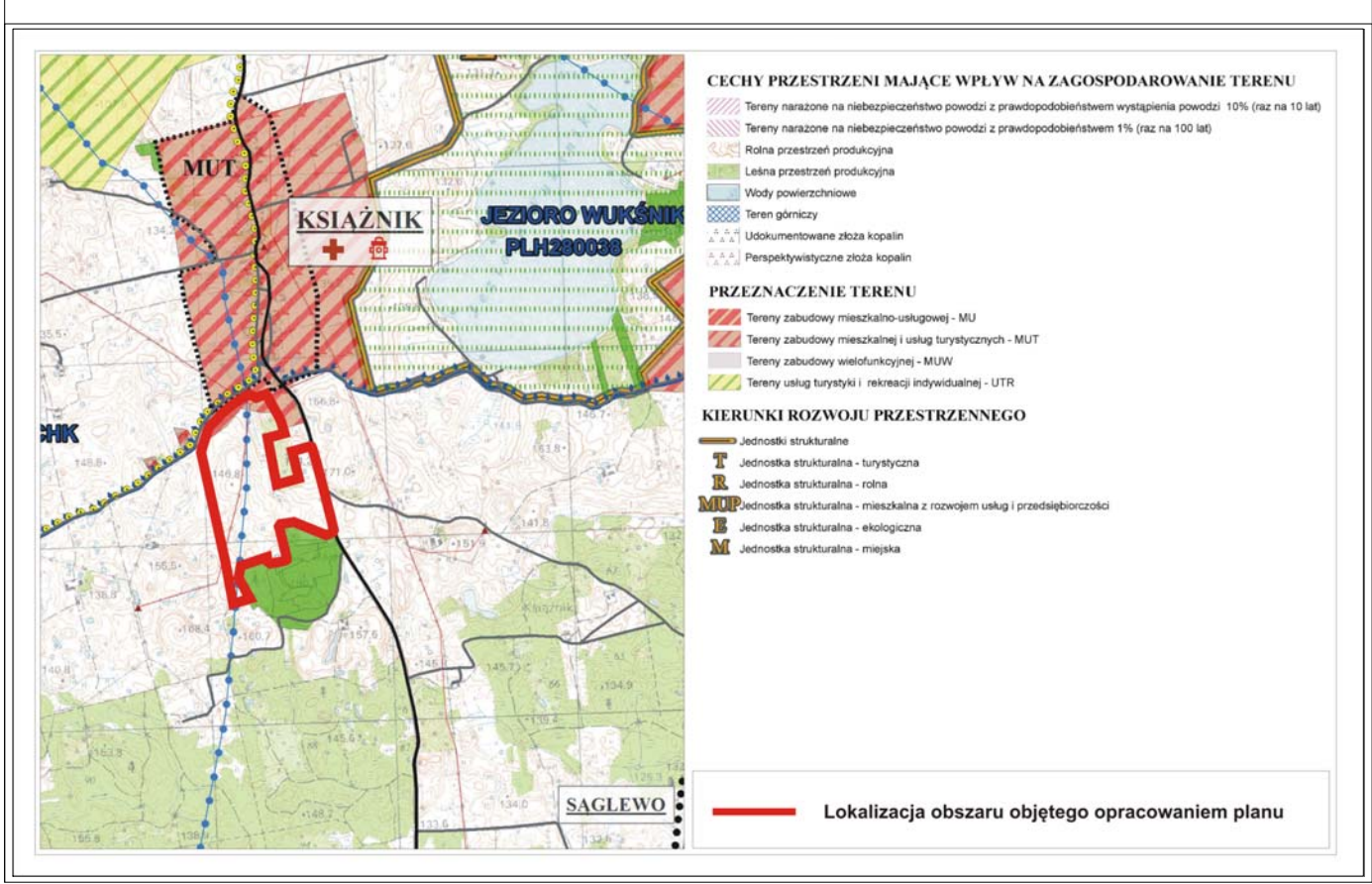
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBIE KSIĄŻNIK, GMINA MIŁAKOWO



0 10m 50m 100m
SKALA 1:2000

USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granica opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiary w metrach
OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH	
	RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
	MU tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
	ZL tereny zieleni leśnej
	KDW tereny dróg wewnętrznych
	EKW tereny infrastruktury technicznej - energetyka, kanalizacja, wodociągi
USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	AZP 20-57/30 lokalizacja stanowiska archeologicznego z numerem AZP
	granica terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 207 "Morig"
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	istniejąca napowietrzna sieć elektromagnetyczna średniego napięcia 15 kV
	obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej Sn
	teren o złożonych warunkach gruntowo - wodnych do zabudowy
	istniejąca sieć wodociągowa
	istniejąca sieć telekomunikacyjna
	linie obrazujące zasady wewnętrznego podziału
Droga gminna - działka o nr ew. 281	
Droga gminna - działka o nr ew. 277	
Droga powiatowa Nr 1199N	

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



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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
LVII/366/2023
Rady Miejskiej w Miłakowie
z dnia 29 czerwca 2023 r.
Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

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

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

Celem opracowania przedmiotowego planu jest w szczególności rozwój rolnictwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy w tym rozwoju funkcji agroturystycznych na terenach wiejskich. Uzupełnieniem funkcji związanej z rolnictwem będzie realizacja zabudowy mieszkalno – usługowej.

2. Lokalizacja.

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

Na terenie opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

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

- stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;

- wykluczenia możliwości lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenia i uciążliwości dla środowiska, w szczególności dla mieszkańców i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu opracowania planu;

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Tereny objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Miłakowo (Uchwała Nr XLVII/309/2018 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 18.10.2018r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo) w strefie

turystycznej „T” na terenach rolnych oraz w północnym fragmencie na terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych.

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

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

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

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

4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Miłakowo analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych tj. z uchwałą Nr XXI/127/2016 z dnia 28 czerwca 2016 roku Rady Miejskiej w Miłakowie. Analizę aktualności dokumentów planistycznych sporządzoną na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z w/w analizą *„Gmina Miłakowo, dysponuje ogromnym potencjałem turystycznym, powinna przystąpić do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co wpłynęłoby na dodatkowe dochody gminy.”*

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego kształtowanie ciągów komunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania.

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

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy został oceniony w „Prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki w obrębie Książnik, Gmina Miłakowo.”