

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Miłki**

**z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie Jeziora Bielskie, w obrębie geodezyjnym Bielskie, Gmina Miłki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) oraz Uchwały Nr XLV.296.2022 Rady Gminy Miłki z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie Jeziora Bielskie, w obrębie geodezyjnym Bielskie, Gmina Miłki Rada Gminy Miłki stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miłki uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie Jeziora Bielskie, w obrębie geodezyjnym Bielskie, Gmina Miłki, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
  - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Miłki;
  - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 6) 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;
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;

- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
    - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
    - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
    - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

## §2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
  - 5) obszar lokalizacji inwestycji celu publicznego;
  - 6) obszar zieleni do zachowania;
  - 7) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;
  - 2) strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
  - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
  - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

## ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

Heleń w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia z zastrzeżeniem pkt 6 budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych, dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
  - b) części budynków znajdujących się w całości pod powierzchnią terenu;
- 6) **obszar lokalizacji inwestycji celu publicznego** – obszar zlokalizowany poza wyznaczonym obszarem do zabudowy określonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, predysponowany wyłącznie do lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu sportu lub zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na obszarach wodnych;

- 7) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takie jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 11) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 14) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstw terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 15) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 16) **zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 17) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleni o wysokości przekraczającej 3 m.

### **ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu**

##### **§4.**

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **ML** – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **ZN-WS** – teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 5) **L** – teren lasu;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **KPP** – teren komunikacji pieszej.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

##### **§5.**

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;

- 2) zakazuje się w granicach planu lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
  - 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
  - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
  - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu na jednej bryle budynku;
  - 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu §6.**

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
  - 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
    - a) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
    - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - c) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - d) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - e) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
    - f) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko stosownie do przepisów odrębnych;
    - g) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
  - 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
    - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ML**, **US** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
    - b) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
2. W zakresie ochrony przyrody:
  - 1) wskazuje się położenie części planu zgodnie z załącznikiem graficznym w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;
  - 2) nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach formy ochrony przyrody wymienionej w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy dla inwestycji celu publicznego w ramach tych terenów uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich.

4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**  
**§7.**

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnym.

**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**  
**§8.**

1. W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 2.
2. W granicach planu nie wyznacza się:
  - 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
  - 2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
  - 3) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**  
**§9.**

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. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ZN-WS, ZN, L**:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
  - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

**Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**  
**§10.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 2) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w pasach ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**  
**§11.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KR** oraz ciąg pieszcy oznaczony symbolem **KPP**;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z dróg wewnętrznych o których mowa w ust 2 oraz z gminnej drogi wewnętrznej zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy planu;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **ML**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
  - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **US** w ilości niezbędnej do obsługi terenu;
- 6) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§12.**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
  - 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KR** i **KPP** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML**, **US**, pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla inwestycji celu publicznego - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy dla inwestycji celu publicznego;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ZN-WS**, **ZN**;
  - 4) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML**, **US**, **ZN-WS**, **ZN**;
  - 5) w przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącymi obiektami budowlanymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
  - 7) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne.
2. Zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej:
    - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

- a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - 2) dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
    - a) powierzchniowo na terenie własnej działki,
    - b) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
    - c) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych;
  - 5) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków.
5. Zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone doziemnie;
6. Zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
  - 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz lokalizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

#### **§13.**

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **ML, US** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

## **ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ML**

#### **§14.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
    - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz jednego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 65 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05, maksymalnie 0,9;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynku rekreacji indywidualnej: w przedziale od 7 m do 9 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 4 m do 6,5 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
  - 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglatego;
    - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
      - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym US**

#### **§15.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
    - terenowych urządzeń sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, korty tenisowe;
  - b) w obszarze lokalizacji inwestycji celu publicznego wskazanym na załączniku graficznym nr 1 dopuszcza się realizację terenowych urządzeń stanowiących inwestycję celu publicznego z zakresu sportu;
  - c) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu budowy i utrzymania obiektów sportowych w obszarze rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oznaczonego na załączniku nr 1;
  - d) zasady lokalizacji obiektów budowlanych – dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach obszaru lokalizacji inwestycji celu publicznego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz z przepisami odrębnymi;



- 3) zasady ochrony przyrody i środowiska:
  - a) w związku z położeniem planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **US** obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,15 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,15;
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5 m;
- 6) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20°.
  - b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
    - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN-WS**

##### **§16.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowym **1ZN-WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoji bioróżnorodności;
  - b) dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne i sanitarne;
  - c) nakazuje się zachowanie gatunków rodzimych zieleni naturalnej;
  - d) zakazuje się zanieczyszczania wód powierzchniowych śródlądowych;
  - e) dopuszcza się realizację urządzenia wodnego – stawu rekreacyjnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
  - f) dopuszcza się realizację pojedynczego urządzenia wodnego – pomostu o długości całkowitej do 15 m.
  - g) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 4 oraz lit. e) i f).

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN**

##### **§17.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni;
  - b) nakazuje się zachowanie gatunków rodzimych zieleni naturalnej;
  - c) zakazuje się zmiany rzeźby terenu;
  - d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 4.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym L**

##### **§18.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR**

**§19.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **1KR** – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **2KR** – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **3KR** – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KP**

**§20.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KPP, 2KPP, 3KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego:
    - **1KPP** – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **2KPP** – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **3KPP** – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§21.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.