

**Uchwała Nr/.../.....
Rady Gminy Miłki**

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 44/1 w miejscowości Lipińskie obręb geodezyjny Lipińskie

Na podstawie art. 18, ust.2, pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594; zm.: Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072.) oraz art. 20, ust.1 w związku z art. 14 ust.8, art. 15, art. 27 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zm.: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774 i poz. 1265) i uchwałą Nr IX.56.2015 Rady Gminy Miłki z dnia 27 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miłki, uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1

1. Zgodnie z Uchwałą Nr IX.56.2015 Rady Gminy Miłki z dnia 27 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 44/1 w miejscowości Lipińskie obręb geodezyjny Lipińskie, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 44/1 w miejscowości Lipińskie, zwany dalej planem.
2. Planem objęto obszar działki nr 44/1 w obrębie geodezyjnym Lipińskie, którego granice przedstawia rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2, do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie, określające sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Na rysunku planu wyznacza się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu, do których należą:
 - 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

§2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
 - 2) planie – należy przez rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym,
 - 5) działce – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną,
 - 6) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico budynku,
 - 7) licu budynku – należy przez to rozumieć ścianę frontową bez wystających elementów budynków, takich jak: schody zewnętrzne, ganki, balkony, podesty; wykusze. Elementy wystające poza lico budynku nie mogą zajmować więcej niż 3m na elewacji frontowej budynku i nie mogą przekraczać linii zabudowy w stronę drogi powiatowej, więcej niż 1,5m,
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z polskich norm oraz przepisów prawa.

§3.

1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

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

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagospodarowania powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4.

Dla całego obszaru objętego planem, obowiązują ustalenia ogólne (zawarte w Rozdziale 2) i szczegółowe.(zawarte w Rozdziale 3).

Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5.

Ustala się przeznaczenie terenu objętego planem, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem MW, na rysunku planu, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych.
2. Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w §17 niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.
3. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków, ustala się kolorystykę elewacji stonowaną, w jasnych odcieniach, pastelową, z wykorzystaniem materiałów tradycyjnych historycznej zabudowy Mazur np.: cegły, drewna, kamienia.
4. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – do 1,5m,
 - 2) ogrodzenia – wyłącznie ażurowe, zakazuje się ogrodzeń pełnych i betonowych.
5. W zakresie lokalizacji reklam, tablic, urządzeń reklamowych i neonów: zakazuje się lokalizacji reklam ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcją świetlną i elementami ruchomymi oraz światłem o zmiennym natężeniu i pulsującym,

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W granicach obszaru objętego opracowaniem planu nie występują obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody,
2. Obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych.
3. Obszar objęty planem położony jest w zlewni pojezierniej, w związku z czym rozwiązania przestrzenne oraz te w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, powinny uwzględniać szczególną ochronę jakości środowiska wodnego tj. ochronę czystości wód powierzchniowych poprzez zwiększenie reżimów w gospodarce ściekowej, wprowadzanie form gospodarowania mało uciążliwych dla środowiska.
4. Zakaz gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych oraz innych substancji i materiałów w sposób umożliwiający zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego,
5. Źródła zanieczyszczeń antropogenicznych nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych,
6. Nakaz zagospodarowania wód opadowych zapewniający ochronę gleb i zasobów wodnych,
7. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Dla terenów w granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, budynek mieszkalny wielorodzinny (dawny budynek szkoły datowany na początek XX wieku) – budynek mieszkalny o numerze 14 w miejscowości Lipińskie, gm. Miłki, ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, w związku z powyższym:

- roboty budowlane w obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymagają uzyskania uzgodnienia lub opinii zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego,
- w odniesieniu do budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona jego formy architektonicznej w zakresie gabarytów, geometrii dachu, kolorystyki pokrycia dachu, detali architektonicznych oraz wystroju elewacji.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- nie występują przestrzenie publiczne w granicach objętych planem.

§ 10.

Zasady 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- określono w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 11.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

- w granicach objętych opracowaniem planu nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują ujęcia wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochronnymi ani też strefy ochronne ustanowione od ujęć wód.

§ 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

- w planie nie wyznacza się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału określają przepisy szczególne.

§ 13.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- zagospodarowanie i zabudowę należy wykonać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Dostęp do zabudowy w granicach opracowania planu - z istniejącej drogi powiatowej na działce nr geodezyjny 149, przylegającej do terenu objętego planem.
2. Obszar opracowania położony jest poza obszarem wyznaczonej aglomeracji.
3. Pozostałe zasady i warunki określono w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3.

§ 15.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 16.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ustala się stawkę w wysokości 10%.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** o powierzchni 4 063m² /, ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, teren związany z realizacją inwestycji z zakresu gospodarki mieszkaniowej służącej m.in. zaspokajaniu potrzeb pomocy społecznej.
- 2) **Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny : 0,5, minimalny – nie dotyczy,
 - b) współczynnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – maksimum 30% powierzchni działki,
 - c) współczynnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki –minimum 30%,
 - d) na działce lokalizuje się tylko jeden budynek mieszkalny z uwzględnieniem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, funkcję gospodarczo-garażową w jednej bryle, należy lokalizować na zapleczu budynku mieszkalnego,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, deszczochronów o powierzchni zabudowy do 10m², grilli ogrodowych,
 - f) dla budynku mieszkalnego obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały.
 - g) dla budynku gospodarczego ustala się:
 - dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącego budynku.
 - długość elewacji - do 36m,
 - wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych tj. parter i poddasze użytkowe,
 - dach dwuspadowy lub wielopłociowy o nachyleniu połaci 35 – 45 °, pokryty dachówką w odcieniu ceglasto-czerwonym,
 - jednolite wykończenie elewacji całego budynku, w wykończeniu elewacji stosować jasne tynki w pastelowych kolorach, z zastosowaniem naturalnych materiałów budowlanych, jak: kamień, cegła, dachówka, drewno,
 - h) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia §6 ust.4,
 - i) w granicach działki zapewnić miejsca postojowe dla samochodów – min 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.
- 3) Dla terenu o symbolu MW obowiązują ustalenia §8, niniejszej uchwały.
- 4) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - dostęp komunikacyjny z działki do drogi publicznej poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącego zbiornika bezodpływowego może stanowić rozwiązanie tymczasowe tj. do czasu podłączenia zabudowy do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych – z istniejącej gminnej sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie w granicach działki,
 - gospodarka odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki.

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

Przewodniczący Rady