



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 7 maja 2015 r.

Poz. 1749

### UCHWAŁA NR VI.33.2015 RADY GMINY MIŁKI

z dnia 5 marca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2/15 w miejscowości Kleszczewo – Osada, w obrębie geodezyjnym Kleszczewo, gmina Miłki**

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 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199) oraz uchwały nr XXXVI/181/2013 Rady Gminy Miłki z dnia 25 września 2013r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2/15 w miejscowości Kleszczewo – Osada, w obrębie geodezyjnym Kleszczewo, Rada Gminy Miłki uchwala, co następuje: po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłki, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2/15 w miejscowości Kleszczewo – Osada, w obrębie geodezyjnym Kleszczewo.

#### **§ 1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:**

1. ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
2. rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2/15 w miejscowości Kleszczewo -Osada, w obrębie geodezyjnym Kleszczewo, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
4. rozstrzygnięcia, określającego sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

#### **§ 2. 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 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,

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072

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 zakaz zabudowy,

10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

11. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,

12. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.

**§ 3. Pojęcia i określenia użyte w uchwale** należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

**§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:**

1. granica obszaru objętego planem,

2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,

3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjne,

4. nieprzekraczalne linie zabudowy,

5. zasady podziału na działki,

6. oznaczenie przeznaczenia terenu działek nr: 2/102, 2/103 i 2/104, powstałych z podziału działki nr 2/15, zgodnie z zapisem §5.

**§ 5. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:**

1. Teren projektowanej zabudowy usługowej turystycznej – obsługi sportów wodnych, w zakresie niezbędnym do obsługi przystani wodnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UTw**.

2. Teren projektowanej przystani wodnej (zatoki) do uprawiania sportów wodnych i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **2WS**.

3. Teren projektowanej ogólnodostępnej plaży i kąpieliska, oznaczony na rysunku planu symbolem **3UI**.

4. Teren projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDW**.

**§ 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 § 7-17 niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów nie związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem plaży, kąpieliska i przystani wodnej.

4. Przy użytkowaniu plaży oraz dostępu do wód publicznych w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji kąpieliska (na obszarze o symbolu 3UI) należy uwzględnić wymagania określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczące:

- minimalnej jakości wody w kąpielisku,

- bezpieczeństwa osób pływających, kąpiących się i uprawiających sporty wodne.

5. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji reklam nie związanych z funkcjonowaniem terenów i nie zezwala się lokalizacji nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcji świetlnych i elementów ruchomych oraz światła o zmiennym natężeniu i pulsującego.

6. Realizacja przystani wodnej (zatoki), ze względu na ukształtowanie brzegu jeziora Niegocin - gmina Giżycko (terenu poza granicami opracowania planu), przylegającego do terenu objętego planem, będzie wymagała pogłębienia części działki jeziornej w celu uzyskania głębokości tranzytowej i będzie możliwa po przeprowadzeniu odrębnych procedur.

#### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Teren objęty opracowaniem planu, położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, obowiązują stosowne przepisy szczególne.

2. Dla terenów w granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, t.j.: dla terenu oznaczonego symbolem: 1UTw, 2WS i 3UI, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

2. Na całym obszarze dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zawarto w ustaleniach szczegółowych §17.**

**§ 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.**

1. Teren objęty opracowaniem planu, położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, obowiązują stosowne przepisy szczególne.

2. W granicach objętych opracowaniem planu nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Obiekty budowlane należy posadawiać z uwzględnieniem wysokich stanów wód osiagających rzędna 116,50m npm Kr.

4. W granicach objętych opracowaniem planu 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.**

1. W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział terenu o symbolu 1UTw na dwie odrębne działki o powierzchni nie mniejszej niż 4 000m<sup>2</sup>.

3. Zakaz podziału terenu o symbolu 2WS, udział inwestorów poszczególnych inwestycji będzie proporcjonalny do powierzchni terenu o symbolu 1UT.

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

1. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy nie związanej z ustaleniami planu, a mianowicie przeznaczeniem terenu do pełnienia funkcji przystani, plaży i kąpieliska, wynikają z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich i nad brzegiem jeziora Niegocin.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Dostęp do zabudowy w granicach opracowania planu, realizowany będzie z istniejącej drogi wewnętrznej na działce nr 2/104, a następnie drogami wewnętrznymi poza granicami opracowania planu.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną: - zasilanie zabudowy w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej.

5. Odprowadzenie wód opadowych – w granicach własnej nieruchomości. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z miejsc postojowych dla samochodów projektować z uwzględnieniem przepisów w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.

6. Ogrzewanie – nie dotyczy.

7. W zakresie telekomunikacji – obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej.

8. W zakresie gospodarki odpadami - obowiązuje gminny plan odpadami i zasady utrzymania czystości i porządku w gminie.

9. Na terenie objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych odwadniające sąsiednie grunty rolne. Zagospodarowanie zabudowa usługowo-turystyczną wraz z infrastrukturą techniczną spowoduje konieczność ich przebudowy. Przebudowa urządzeń melioracyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne i powinna wyprzedzać wykonanie obiektów budowlanych.

#### **§ 15. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Ustala się dotychczasowe użytkowanie terenu, do czasu zagospodarowania, zgodnie z planem.

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.**

1. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenu o symbolu 2UTw i 4KDW, w wysokości – 30%. Dla terenu projektowanej plaży - o symbolu 3UI, stanowiącej grunt gminny, stawki w/w nie stosuje się.

#### **§ 17. Ustalenia szczegółowe, dotyczące zasady kształtowania zabudowy, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UTw**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa turystyczna, obsługa sportów wodnych, w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji przystani wodnej, zakazuje się budowy urządzeń wodnych.
- 2) W bezpośrednim sąsiedztwie przystani wodnej (zatoki) o symbolu 2WS, należy zapewnić urządzenia do odbioru ścieków z jednostek pływających zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w granicach działki dopuszcza się lokalizację budynku: mariny, szaletu, hangaru na łodzie,
  - b) ustala się budowę obiektów małej architektury, deszczochronów i grilli ogrodowych,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%,
  - d) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
  - f) dopuszcza się podział terenu na dwie odrębne działki o powierzchni nie mniejszej niż 4 000m<sup>2</sup>, wg zasad wskazanych na rysunku planu,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe,
  - h) wysokość kalenicy budynków od poziomu terenu – maksimum 9m,

- i) dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe, kąty nachylenia połaci 35o-45o, dopuszcza się dachy poniżej 35o dla budynków jednokondygnacyjnych,
- j) kalenice główne budynków – równoległe do brzegu jeziora,
- k) pokrycie dachów – dachówką w odcieniu ceglasto-czerwonym, gontem drewnianym lub trzcina,
- l) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,2m; od strony jeziora należy zapewnić co najmniej 1,5m swobodnego dostępu do wód publicznych na podstawie przepisów prawa wodnego,
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy - ustala się min. 20m od brzegu jeziora, min. 5m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną o symbolu 4KDW,
- n) miejsca postojowe dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 8 miejsc.

2. Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **2WS**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - przystań wodna (zatoka) do cumowania jednostek sportów wodnych i rekreacji dla nie więcej niż 20 statków, oznaczona na rysunku planu symbolem **2WS**.
- 2) Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych związanych z funkcjonowaniem przystani wodnej.
- 3) Planowana przystań wodna (zatoka), dostępna ze szlaku żaglowego za pośrednictwem wcinki do jeziora Niegocin. W związku z ukształtowaniem brzegu jeziora Niegocin - gmina Giżycko, przylegającego do terenu objętego planem, którego ustalenia PLANU nie obejmują, realizacja przystani wodnej (zatoki) będzie wymagała pogłębienia części działki jeziornej w celu uzyskania głębokości tranzytowej, co wymaga odrębnych procedur.
- 4) Materiał pozyskany w wyniku realizacji wcinki do jeziora Niegocin na potrzeby projektowanej przystani wodnej (zatoki) należy zagospodarować na terenie 1UTw, 3UI lub wywieźć poza obszar objęty opracowaniem planu.
- 5) Budowa urządzeń wodnych wymaga pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z ustawą Prawo wodne.
- 6) Realizacja przystani wodnej musi uwzględniać odbiór ścieków z jednostek pływających poprzez realizację urządzeń do odbioru ścieków na terenie bezpośrednio przylegającym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla obszaru, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UI**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – ogólnodostępna plaża i kąpielisko.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się budowę szalatu ogólnodostępnego z przebieralnią, podłączonego do kanalizacji,
  - b) ustala się budowę obiektów małej architektury, deszczochronów i grilli ogrodowych,
  - c) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 20%,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, dach dwuspadowy lub wielopołaciowy o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - g) wysokość kalenicy budynku szalatu od poziomego terenu – maksimum 6m,
  - h) kalenica główna budynku równoległa do brzegu jeziora,
  - i) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,2m; od strony jeziora należy zapewnić co najmniej 1,5m swobodnego dostępu do wód publicznych na podstawie przepisów prawa wodnego,
  - j) nieprzekraczalna linia zabudowy - ustala się min. 20m od brzegu jeziora, min. 5m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną o symbolu 4KDW,
  - k) miejsca postojowe dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 5 miejsc.

4. Dla obszaru, oznaczonego symbolem **4KDW**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) drogę urządzić jako ciąg pieszo – jezdny o minimalnej szerokości 5,5m,
  - c) ustala się prowadzenie infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,
  - e) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów.

§ 18. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia: „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kleszczewo (cz. Folwark), przyjętego uchwałą Nr XVI/127/2004 Rady Gminy Miłki z dnia 26 maja 2004r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki.

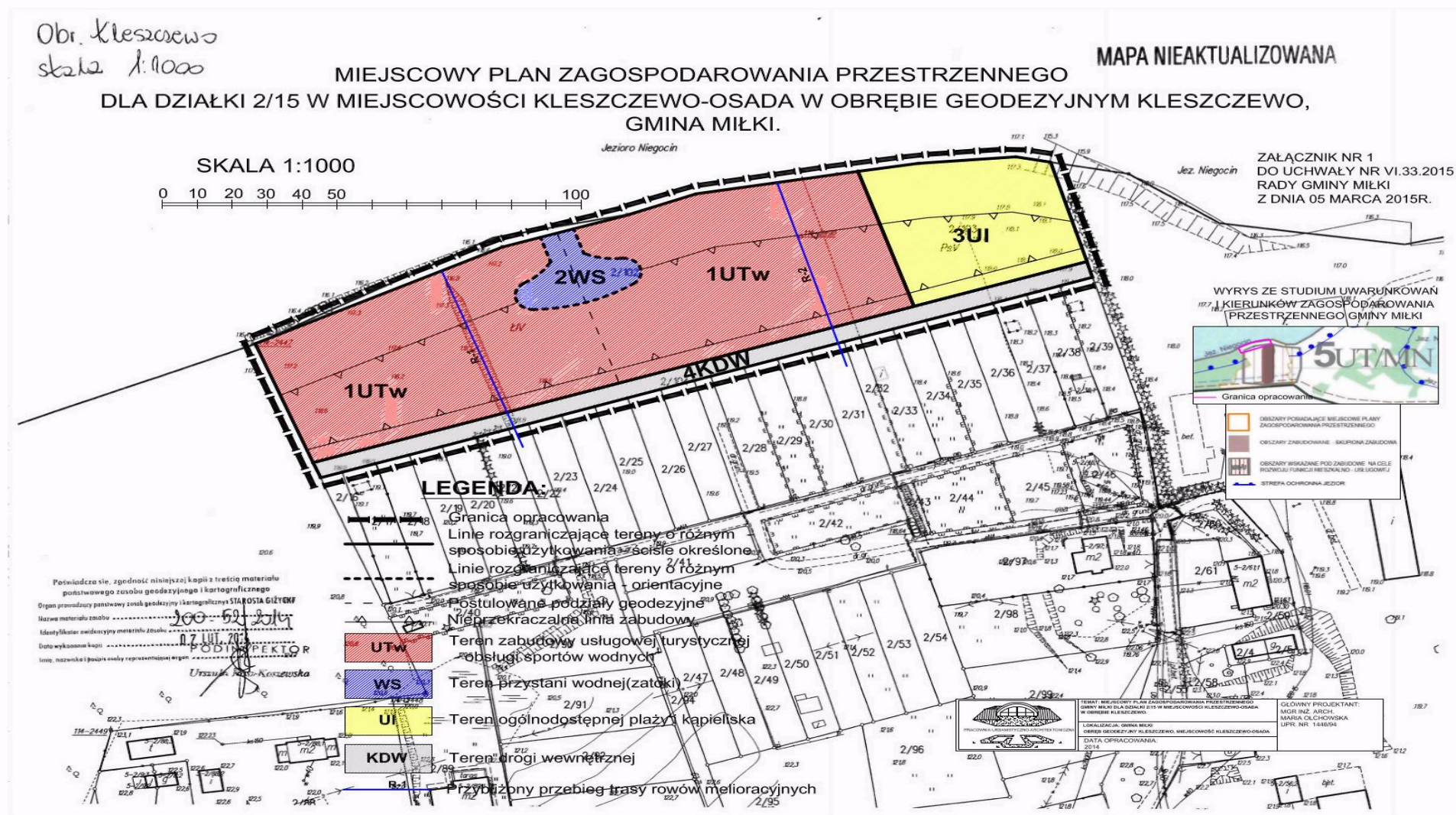
§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Tomasz Gujda



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI.33.2015  
Rady Gminy Miłki  
z dnia 5 marca 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI.33.2015  
Rady Gminy Miłki  
z dnia 5 marca 2015 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w trakcie wyłożenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2/15 w miejscowości Kleszczewo-Osada, w obrębie geodezyjnym Kleszczewo” – do publicznego wglądu, w dniach od 8 stycznia 2015r. do 29 stycznia 2015r. , a także w dniu wyznaczonej dyskusji publicznej oraz w terminie 14 dni po zakończeniu wyłożenia – do 13 lutego 2015r.. osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej, nie wniosły uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI.33.2015  
Rady Gminy Miłki  
z dnia 5 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania wynikają z budżetu gminy.