MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIEJSCOWOŚCI:

J a g o d n e M a ł e

G m . M i ł k i



Miłki 2004

Uchwała Nr XVI/126/2004
Rady Gminy Miłki
z dnia26 maja 2004 r.

w sprawie: zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jagodne Małe - wieś.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2002 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 10 ust. 3 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w **związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. Nr 80, poz. 717) i art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz.78 i Nr 145, poz.692, z 1997 r. Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz. 505 i Nr 160, poz.1079 r., z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 81, poz. 875 i Nr 100, poz. 1085, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz 2003 r Nr 80, poz. 717), Rada Gminy Miłki uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jagodne Małe część zainwestowana - zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje następujące tereny położone na gruntach wsi Jagodne Małe:
   1) powierzchni około 37,0 ha, obejmujące część istniejącego i projektowanego zainwestowania,
   2) powierzchni około 43, 3 ha, obejmujący część terenu cypla.

ROZDZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

1) zmiana przeznaczenia terenów rolnych na cele budowlane,
2) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych,
3) określenie zasad w zakresie kształtowania przestrzeni z uwzględnieniem uwarunkowań ochrony zabytków i środowiska przyrodniczego,
4) stworzenie podstaw do realizacji zabudowy i określenie zasad w zakresie zapewnienia obsługi komunikacyjnej oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 3.

Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami:
   a) z zakresu handlu **- UH,**
   b) z zakresu turystyki, rekreacji i wypoczynku **- UT,**
   c) z zakresu kultury **UK,**
   d) z zakresu gastronomii - **UG**,
   e) inne usługi komercyjne **- UI,**
2) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN,**
3) tereny zabudowy mieszkaniowo - pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MP,**
4) tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **ML,**
5) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami: **KL, KD, KX, KP,**
6) tereny zieleni parkowej, niskiej, izolacyjnej oznaczone symbolami: **ZP, i ZI,**
7) tereny użytków leśnych i projektowanych dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**,
8) teren ujęcia wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**.

§ 4

Integralną częścią planu są rysunki planu stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej Uchwały w skali 1 : 5.000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice opracowania,
2) przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) granice stref o rożnym sposobie i zasadach zagospodarowania,
   a) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
   b) strefa ochronna jeziora,
   c) strefa przybrzeżna z zakazem grodzenia,
   d) strefa stanowisk archeologicznych,
4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie stanowiący załącznik do Uchwały,
2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające, które można realizować zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
4) **liniach rozgraniczających ściśle określonych** - należy przez to rozumieć, że granica terenu wyznaczonego nie może ulec zmianie bez zmiany niniejszego planu.
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynków np.: tarasy, balkony itp.,
6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
7) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
8) **strefie funkcjonalnej** - należy przez to rozumieć teren o określonym sposobie zagospodarowania,
9) **strefie technicznej** - należy przez to rozumieć pas terenu niezbędny dla celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa powstających obiektów kubaturowych,
10) **strefie ochronnej jeziora** - należy przez to rozumieć pas przybrzeżny terenu w obrębie którego obowiązuje zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych nie związanych z utrzymaniem zbiorników wodnych, przystani wodnych i kąpielisk,
11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, w których działalność nie powoduje stałej bądź okresowej uciążliwości dla obiektów przeznaczenia podstawowego,
12) **zabudowie letniskowej** - należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej usytuowany na wyodrębnionej działce, przeznaczony wyłącznie do celów rekreacyjnych właściciela i jego rodziny – (okresowego wypoczynku rodzinnego) zamieszkałych stale poza wsią,
13) **zabudowie mieszkalno - pensjonatowej** - należy przez to rozumieć budynek o powierzchni całkowitej min. 400 m2, w którym nie więcej niż połowa powierzchni użytkowej służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych właściciela, a pozostała funkcjonalnie wydzielona cześć składająca się z minimum 5 pokojów noclegowych świadczy usługi hotelarskie łącznie z całodziennym wyżywieniem.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6. Ochrona środowiska

1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1) teren objęty planem określony w § 1 ust. 2 Uchwały położony jest w „Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich" objętego prawną ochroną - Rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003 roku w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 52 poz. 725),
2) teren objęty planem określony w § 1 ust. 2 pkt 1 uchwały położony jest w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych – decyzja UW w Suwałkach Nr OŚ.IVOGW/6210/48/97/98 z dnia 21.09.1998 roku w sprawie zasad gospodarki przestrzennej tym obszarze,

3) wyznacza się strefę ochronną jeziora Jagodne. Granice strefy, w której obowiązuje zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych nie związanych z utrzymaniem zbiorników wodnych, przystani wodnych i kąpielisk, zostały określone na rysunku planu wyróżnikiem graficznym,
4) wyznacza się strefę przybrzeżną jeziora o szerokości 5,0 m, w której obowiązuje zakaz grodzenia działek od strony jeziora, w celu zapewnienia dostępności do jego brzegu. Strefa została określona na rysunku planu wyróżnikiem graficznym,
5) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
6) dla wyróżnionych terenów zabudowy mieszkaniowej i wypoczynkowo-rekreacyjnej poziom hałasu nie może przekraczać wartości progowych określonych przepisami szczególnymi.

2. W zakresie ochrony środowiska kulturowego:
1) tereny wyznaczone na rysunku planu granicą występowania stanowisk archeologicznych tworzą strefy objęte prawną ochroną konserwatorską,
2) dla obszaru, o którym mowa w pkt. 1 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
a) w granicach strefy stanowisk archeologicznych oraz w granicach pojedynczego stanowiska archeologicznego obowiązuje uzyskanie pozytywnej opinii służby konserwatorskiej przy wszelkiej działalności inwestycyjnej,
b) obowiązek poprzedzenia ratowniczymi badaniami archeologicznymi wszelkich prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji.

§ 7. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze

1. Ostatnie rozszerzenie gruntów zurbanizowanych i zainwestowanych oraz przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze terenu objętego niniejszym planem nastąpiło w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłki zatwierdzonym Uchwałą Nr 92/XXI/93 Rady Gminy Miłki z dnia 17 lutego 1993 roku.
2. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne w miejscowości Jagodne Małe zgodnie rysunkiem planu oraz z załącznikiem nr 2 (niepublikowanym) o łącznej powierzchni 12,45 ha w tym:
1) wytworzone z gleb pochodzenia organicznego klasy N o powierzchni 0,74 ha,
2) wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego: o łącznej powierzchni 11,41 ha, w tym: grunty RIII – 4,99 ha, na które uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12.09.03 Nr GZ.tr.057-602-420/03 i grunty IV – 3,45 ha, na które uzyskano zgodę Wojewody z dnia RR-NR-7711-1/79a/03 r. Nr 22 września 2003 roku i grunty klasy V –1,5 i N –1,77 ha.

§ 8. Infrastruktura techniczna
1. **W zakresie infrastruktury technicznej** zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:
1) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.;
2) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
3) sieci energetycznej;
4) sieci telefonicznej;
5) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywania zmiany planu.
2. ustala się następujące zasady uzbrojenia technicznego:
1) **zaopatrzenie w wodę:**
a) za źródło zasilania w wodę przyjmuje się istniejące ujęcia i stacje wodociągowe we wsiach Jagodne Małe i Miłki,
b) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową,
c) zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, projektowana sieć powinna być usytuowana w pasie chodnika,
2) **odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:**
a) zostało zaprojektowane w układzie grawitacyjno - pompowym poprzez przepompownie, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Miłkach. Kanalizacja w miejscowości Jagodne jest częścią systemu kanalizacji w gminie, w ramach ochrony Wielkich Jezior.
b) odprowadzenie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Miłki, docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej,
c) ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej i zakaz stosowania innych rozwiązań w gospodarce ściekowej,

d) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków deszczowych z placów i parkingów poprzez zastosowanie separatorów,

3) **zaopatrzenie w energię elektryczną** poprzez rozbudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych, warunki techniczne określi Rejon Energetyczny, plan wskazuje postulowaną lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4, oznaczoną symbolem EE, dla których zakłada rezerwę terenu 5,0 x 5,0 m. Ustala się:
   a) obowiązek stosowania przewodów podziemnych,
   b) obowiązek udostępnienia terenu pod budowę infrastruktury energetycznej,
   c) sytuowanie i realizacja nowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu,
   d) strefę techniczną – ograniczonego użytkowania w odległości 7,5 m od trasy linii elektroenergetycznej 15 kV, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
4) **rozbudowa systemu telekomunikacji**, stosownie do potrzeb obejmuje modernizację i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, a także rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych, ustala się obowiązek stosowania przewodów podziemnych,
5) **w zakresie usuwania odpadów komunalnych** ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku obiektów budowlanych lub działek miejsca na pojemniki do wstępnej selekcji odpadów, pod warunkiem zapewnienia dostępu z terenów komunikacji publicznej,
6) **zaopatrzenie w energię cieplną** z kotłowni własnych na paliwo proekologiczne, oraz wkładów kominkowych opalanych drewnem. Ustala się zakaz wykorzystywania do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.

3. Adaptuje się przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 9. Obrona cywilna i ochrona przeciwpożarowa

Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1) na etapie sporządzania planów zagospodarowania terenu dla obiektów użyteczności publicznej i usługowych należy dokonać uzgodnienia z odpowiednim wydziałem urzędu wojewódzkiego w zakresie lokalizacji ukryć dla ludności,
2) w rejonie zabudowy jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej w przypadku realizacji piwnic przewidzieć realizowane przez mieszkańców we własnym zakresie ukrycia typu II,
3) oświetlenie zewnętrzne ulic, dróg i budynków przystosować do zaciemniania i wygaszania,
4) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego ich uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,
5) uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożenia,
6) wykonania w odcinkach projektowanej sieci wodociągowej hydrantów.

§ 10. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

Ustala się następujące warunki i zasady dotyczące zagospodarowania kształtowania zabudowy:

1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o formie obcej architekturze regionalnej,
2) architektura projektowanych obiektów powinna cechować się wysokimi walorami estetycznymi, bryła nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej w zakresie skali, proporcji i formy przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynk gładki w kolorze jasnym, cegła, kamień, drewno i tradycyjnych pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub gontów drewnianych, dachy wysokie o geometrii zbliżonej do dachów stosowanych w zabudowie historycznej,
3) zakaz tworzenia nowej zabudowy rolniczej, lokalizowania usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych i magazynowych,
4) na terenach przeznaczonych na cele usługowe na etapie ustalania warunków zagospodarowania terenu ustala się obowiązek, określenia rodzaju i wielkości przewidywanej działalności usługowej, oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko przyrodnicze i kulturowe,
5) obowiązek eliminacji funkcji i form zabudowy uciążliwych degradujących przestrzeń,
6) obowiązek maksymalnego ograniczenia przekształceń istniejącego ukształtowania terenu,
7) budynki o wartościach kulturowych oznaczone na rysunku planu wyróżnikiem graficznym podlegają ochronie, wszelkie prace budowlane, a w uzasadnionych przypadkach rozbiórki tych budynków mogą być dokonywane wyłącznie w porozumieniu z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.
8) dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala:
   a) ustala się minimalną szerokość działki– 25 m^2,
   b) ustala się minimalną powierzchnię działki– 1200 m^2:
   c) linie zabudowy, rodzaj zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wyróżnionych terenów,

d) dopuszcza się realizację jednego obiektu mieszkalnego na każdej wyznaczonej działce budowlanej,
e) dopuszcza się realizację jednego obiektu letniskowego o powierzchni zabudowy do 100 m2, na każdej wyznaczonej działce budowlanej,
f) ustala się zakaz podziałów wtórnych istniejących działek letniskowych,
g) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy projektowaniu mieszkań i terenów wypoczynku,
h) system parkowania poprzez realizację miejsc postojowych wg standardu: 1 stanowisko / mieszkanie,

9) dla terenów zabudowy usługowej plan ustala:
   a) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy projektowaniu obiektów usługowych,
   b) system parkowania poprzez realizację miejsc postojowych na działkach własnych inwestycji – wg wskaźnika 25 - 30 stanowisk/1000 m^2 p. u. oraz 25 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
   b) linie zabudowy, zasady jej kształtowania, a także zasady dostępności pieszej i kołowej zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi dla wyróżnionych terenów,
10) w stosunku do zabudowy ustala się następujące wymagania:
   a) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dachy kształtowane tradycyjnie o nachyleniu połaci w granicach 40°-45°, z kalenicą równoległą do ulicy,
   b) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1,0 m nad poziomem przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,
   c) od strony ulic dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem:
      -zastosowania ogrodzeń ażurowych,
      -zachowania jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,
11) zaleca się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
12) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami zawartymi w § 21;
13) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8;
14) do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów usługowych ustala się obowiązek załączenia koncepcji architektonicznej projektowanych obiektów;
15) warunkiem dokonania podziału działki na terenach budowlanych określonych na rysunku planu jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Do wniosku o wydanie w/w decyzji ustala się obowiązek załączenia koncepcji zagospodarowania przestrzennego terenu.

ROZDZIAŁ III - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11.

1. Ustala się teren istniejącej plaży trawiastej na potrzeby rekreacji i wypoczynku oznaczony na rysunku planu symbolem **6 UT** o powierzchni około 0,08 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) ustala się zakaz zabudowy z następującymi wyjątkami:
      a) urządzenia stanowiące wyposażenie plaży związane z wypoczynkiem i rekreacją, obiekty małej architektury itp,
      b) urządzenia związane z gospodarką wodną.

§ 12.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UT** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi turystyczne:
   1) teren o powierzchni około 0,5 ha oznaczony symbolem **3 UT**;
   2) teren o powierzchni około 1,48 ha oznaczony symbolem **4 UT**;
   3) teren o powierzchni około 4,26 ha oznaczony symbolem **23 UT**;
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług turystyczno - rekreacyjnych o charakterze ogólnodostępnym i o ograniczonej dostępności – między innymi usługi hotelarskie, gastronomiczne, rozrywka, przystań żeglarska, zaplecze sanitarne i gospodarcze,;
   2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia małej architektury, zespoły boisk, zieleń urządzona, plaża;

3) na terenie oznaczonym symbolem **4 UT** ustala się zakaz rozbudowy istniejących funkcji, dopuszcza się użytkowanie wyłącznie istniejących budynków oraz terenu w sposób dotychczasowy do czasu realizacji nowej funkcji i zabudowy, istniejącą zabudowę w złym stanie technicznym docelowo przeznacza się do likwidacji,
4) się ustala się obowiązek zapewnienia powiązań funkcjonalnych pomiędzy terenami 4 UT i 3 UT,
5) na terenie oznaczonym symbolem **23 UT**, dopuszcza się adaptację istniejącego budynku dla planowanej funkcji,
6) dopuszcza się sytuowanie obiektów kubaturowych służących funkcjonowaniu przystani - hangary na łodzie wraz z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi w wyznaczonej strefie ochronnej jeziora,
7) ustala się zakaz wtórnego podziału terenu ozn.3UT, warunkiem dokonania podziału na terenów 4 UT i 23 UT jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Do wniosku o wydanie w/w decyzji ustala się obowiązek załączenia koncepcji zagospodarowania przestrzennego całego terenu.

§ 13.

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń urządzoną - parkową.
2. Z obszaru o którym mowa w ust. 1 wyznacza się tereny oznaczone symbolami:
   1) teren o powierzchni 0,27 ha oznaczony symbolem 19 ZP,
   2) teren o powierzchni 0,15 ha oznaczony symbolem 21 ZP.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
      a) urządzenia infrastruktury technicznej,
      b) usługi z zakresu rekreacji i małej gastronomii,
   2) urządzenie terenu w formie ogólnodostępnej zieleni parkowej z zespołem rekreacyjno – wypoczynkowym, wyznaczonymi enklawami miejsc odpoczynku (mała architektura: ławy, siedziska posadzka rozbieralna, otwarta gastronomia, miejsce zabaw dla dzieci itd,) dla różnych grup wiekowych,
   3) zieleń zróżnicowana gatunkowo z przewagą roślinności zimozielonej.

§ 14.

Ustala się teren o powierzchni około 0,31 ha przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniowo - pensjonatową oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MP**.

§ 15.

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową**:**
2. Z obszaru, o których mowa w ust. 1 wyznacza się tereny oznaczone symbolami:
   1) teren o powierzchni około 0,69 ha oznaczony symbolem **5 MN,**
   2) teren o powierzchni około 0,45 ha oznaczony symbolem **16 MN**,
   3) teren o powierzchni około 1,67 ha oznaczony symbolem **18 MN**
3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) adaptuje się istniejącą zabudowę o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
      a) rozbudowy i przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
      b) uzupełnienie istniejącej zabudowy - realizację nowych budynków mieszkalnych na wyodrębnionych działkach,
      c) forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy powinny harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich oraz zapewnić odpowiednią oprawę terenów publicznych,
   2) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne usługi handlu, rzemiosła z wyłączeniem zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym oraz inne usługi komercyjne pod warunkiem nie powodowania uciążliwości i dostosowania ich do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
   3) zaleca się modernizację istniejącej zabudowy gospodarczej oraz lokalizację nowej w ramach kubatur nowych i rozbudowywanych kubatur budynków mieszkalnych;
   4) obowiązuje zakaz adaptacji istniejącej zabudowy gospodarczej na funkcje mieszkalne.

§ 16.

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **ML** przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę letniskową, obiekty powstałe w warunkach samowoli budowlanej poza wyznaczonym terenem oraz strefą ochronną jeziora przeznaczone są do rozbiórki**.**
2. Z obszaru, o których mowa w ust. 1 wyznacza się tereny oznaczone symbolami:
   1) teren o powierzchni około 0,42 ha oznaczony symbolem **1 ML,**
   2) teren o powierzchni około 3,00 ha oznaczony symbolem **8 ML**,

3) teren o powierzchni około 2,13 ha oznaczony symbolem **12 ML,**
4) teren o powierzchni około 4,26 ha oznaczony symbolem **13 ML.**

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) adaptuje się istniejącą zabudowę o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
      a) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowej funkcji i wzbogacenia formy,
      b) uzupełnienie istniejącej zabudowy - realizację nowych budynków na wyodrębnionych działkach,
      c) ustala się zakaz podziałów wtórnych.

§ 17.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **22 UH*UI** o powierzchni około 0,24 ha z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową – usługi bytowe, handlu (z wyłączeniem: hurtowni, składów) oraz inne usługi komercyjne pod warunkiem nie powodowania uciążliwości.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
      a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
      b) zieleń urządzona i małą architekturę.

§ 18.

1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **28 UH*UG** o powierzchni około 0,30 ha z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową – usługi z zakresu gastronomii, handlu (z wyłączeniem: hurtowni, składów).
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
      a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
      b) zieleń urządzona i małą architekturę.
   2) adaptuje się istniejącą zabudowę o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§ 19.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15 UK*UP** o powierzchni około 1,0 ha z przeznaczeniem podstawowym pod usługi z zakresu kultury i usług publicznych.
2. Teren objęty prawną ochroną konserwatorską.
3. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
   1) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii służby konserwatorskiej przy wszelkiej działalności inwestycyjnej,
   2) obowiązek zachowania i konserwacji starodrzewu oraz usunięcia elementów zniekształcających kompozycję zieleni (samosiewy),
   3) zaleca się wprowadzenie nowych elementów krajobrazowych, podnoszących wartość estetyczną terenu i podkreślających parkowy charakter założenia,
   4) zaleca się stosowanie nowych elementów małej architektury tworzącej wyposażenie parku,
   5) zakaz lokalizowania inwestycji o charakterze uciążliwym, mogącym przyczynić się do zniszczenia zabytku, a także dysharmonizującymi z jego elementami.

§ 20.

Ustala się teren o powierzchni około 0,25 ha przeznaczeniem podstawowym pod **istniejące ujęcie wód podziemnych i stację wodociągową** oznaczony na rysunku planu symbolem **20 WZ**. Strefa ochrony bezpośredniej studni głębinowej wynosi - 10,0 m, promień strefy ochrony pośredniej wewnętrznej wynosi - 30,0 m.

§ 21.

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **US** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi z zakresu sportu i rekreacji.
2. Z obszaru o którym mowa w ust. 1 wyznacza się tereny oznaczone symbolami:
   1) teren o powierzchni 0,45 ha oznaczony symbolem **9 US**,
   2) teren o powierzchni 0,56 ha oznaczony symbolem **17 US**.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
      a) urządzenia infrastruktury technicznej,
      b) usługi z zakresu rekreacji i małej gastronomii,
   2) urządzenie terenów rekreacyjno – wypoczynkowych dla różnych grup wiekowych,
   3) zaleca się wzdłuż granic nasadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo z przewagą roślinności zimozielonej w szczególności od strony dróg.

§ 22.

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń izolacyjną.
2. Z obszaru o którym mowa w ust. 1 wyznacza się tereny oznaczone symbolami:
   1) teren o powierzchni 1,19 ha oznaczony symbolem **10 ZI**,
   2) teren o powierzchni 0,44 ha oznaczony symbolem **14 ZI**.

§ 23.

1. Tereny użytków leśnych (RL) użytków rolnych (RP) i zielonych (RZ) oznaczone symbolami: **7 RL, 11 RL, 25 RP* RL**, **RP*RZ** pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu leśnym i rolniczym bez prawa zabudowy.
2. Dopuszcza się przeznaczenie terenów użytków rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 24 RP o powierzchni 2,30 pod zabudowę mieszkaniową pod warunkiem:
   1) uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Do wniosku o wydanie w/w decyzji ustala się obowiązek załączenia koncepcji zagospodarowania przestrzennego całego terenu opracowanej wg zasad określonych w § 10 oraz zachowania:
      a) prostopadłości granic do linii rozgraniczającej ulicy KL,
      b) zasad obsługi komunikacyjnej, której mowa w § 25,
      c) zachowania istniejących drzew,
      d) adaptacji przebiegu istniejącego uzbrojenia.

§ 24.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 symbolami **UT** z przeznaczeniem podstawowym pod usługi turystyczne:
   1) teren o powierzchni około 7,19 ha oznaczony symbolem **1 UT**,
   2) teren o powierzchni około 2,51 ha oznaczony symbolem **2 UT i 3 UT**,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług turystyczno - rekreacyjnych o ograniczonej dostępności – hotel, pola namiotowe, przystań żeglarska, zaplecze gastronomiczne, sanitarne i gospodarcze;
   2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia małej architektury, zespoły boisk, plaże trawiaste, zieleń urządzona;
   3) dopuszcza się sytuowanie obiektów kubaturowych służących funkcjonowaniu przystani - hangary na łodzie wraz z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi w wyznaczonej strefie ochronnej jeziora,
   4) ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych z wyłączeniem terenu 1UT i 2UT.

§ 25.

1. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy istniejących i projektowanych ulic i dróg dojazdowych:
   1) istniejąca ulica główna oznaczona na rysunku planu symbolem **KL** odcinek ciągu drogi powiatowej, obecna i docelowa funkcja – ulica lokalna o dopuszczeniu obsługi terenów przyległych:
      a) linie rozgraniczające drogi wg rysunku planu o szerokościach od 15 m – do 20,0 m.,
      b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - zabudowa mieszkaniowa od 8,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy z rozszerzeniem w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
         - zabudowa usługowa 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy,
      c) jezdnia bitumiczna min. 7,0 m,
      d) od strony jeziora projektuje się wydzielony chodnik o szerokości min. 2,5 m oraz dwukierunkową ścieżkę rowerową o nawierzchni ulepszonej,
   2) projektowane ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KD:**
      a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m do 12,0 m,
      b) linia zabudowy minimum 6,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej ulicy,
      c) jezdnia dwukierunkowa o szerokości 6,0 m,
      d) chodniki przyjezdniowe o szerokości 2,0 m.,
      e) włączenie ulicy bocznej do ulic nadrzędnych w postaci włączenia prostego o wyokrągleniu łukami R=8,0 – 10,0 m i wydzieleniem trójkątów wywłaszczenia terenu 10x10m lub minimum 5 x 5 m – poszerzenia do zawracania wg rysunku planu,
   3) projektowane ciągi pieszo - jezdne lub ciągi piesze o incydentalnie dopuszczonych wjazdach pojazdów komunalnych, bezpośredniej obsługi właścicieli lub dojazdach awaryjnych:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających odcinków o wydzielonej jezdni - 8,0 m,
b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających odcinków pieszych z dopuszczeniem wyłącznie incydentalnie ruchu - 6,0 m,

4) adaptuje się istniejący parking oznaczony symbolem 14 KP.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnych obszarów widoczności na narożnikach skrzyżowań, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód widoczności.
3. Na terenach, o których mowa w ust.2 obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz realizacji sieci uzbrojenia technicznego po uzyskaniu zgody administratora drogi.
4. Przy modernizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

§ 26.

Tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **EE** – istniejące i projektowane stacje transformatorowe.

ROZDZIAŁ IV - PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 27.

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości terenów niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową - w wysokości 20 % (słownie dwadzieścia procent). Dla pozostałych terenów: zainwestowanych oraz niezainwestowanych lecz przeznaczonych na cele publiczne w wysokości zero procent.

§ 28.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki.

§ 29.

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