Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uchwała Nr XXV/150/08
Rady Gminy Miłki
z dnia 26 września 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wyszowate

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880) w związku z art.18 ust.2 pkt.5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 954, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz.1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974) oraz art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005r. Nr 175, poz. 1462, z 2006r. Nr 12, poz. 63) Rada Gminy Miłki uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 38,2857 ha, wyznaczony uchwałą Nr V/21/2007 Rady Gminy Miłki z dnia 08 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wyszowate.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

a) niniejszy tekst planu miejscowego,
b) rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1 000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
c) rozstrzygnięcie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłki, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
d) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu uwzględnienia uwag do planu, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
e) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na rysunku planu miejscowego następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granice opracowania planu,
b) linie rozgraniczające obszary funkcjonalne,
c) oznaczenia cyfrowo-literowe obszarów funkcjonalnych,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

a) „nieprzekraczalna linia zabudowy" jest to linia, której nie może przekroczyć żadna część budynku;

b) „obszar funkcjonalny" lub „obszar" oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na rysunku planu cyfrowym symbolem funkcji,

c) „obszar opracowania" jest to zdefiniowany przedstawioną na Rysunku Planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,

d) „plan" oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

e) „zabudowa" są to wszelkie obiekty budowlane wyniesione ponad poziom terenu, poza nawierzchniami ciągów komunikacyjnych, elementami sieciowej infrastruktury technicznej i niekubaturowymi obiektami małej architektury,

f) „zasady ogólne podziału nieruchomości" – zasady podziału nieruchomości opisane w powszechnie obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 5. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się 18,909 ha gruntów rolnych IV klasy bonitacyjnej; 3,4303 ha gruntów III klasy bonitacyjnej i 0,5900 ha gruntów leśnych .

§ 6. W obszarze opracowania wyróżnia się następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- UT - tereny zabudowy usługowej turystycznej
- US - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- UI - tereny plaż i kąpielisk ogólnie-dostępnych,

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- ZL - tereny lasów i zadrzewień,
- ZP - tereny zieleni parkowej
- ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
- R - tereny gruntów rolnych,
- WS - tereny wód powierzchniowych,
- KD - tereny dróg publicznych gminnych,
- KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- KX - tereny ciągów pieszych,
- KL - teren drogi krajowej i projektowanego zjazdu,
- E - stacje transformatorowe
- Pg, P - przepompownie

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w poszczególnych obszarach funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 8. Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że obszar opracowania jest terenem przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
Nową funkcję mieszkalną na terenach przylegających do drogi krajowej nr 63, należy odsuwać na odległość co najmniej 50 m od linii rozgraniczającej tej drogi, a projektowane budynki z funkcją mieszkalną winny być budowane z materiałów o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.
Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego (hotele , pensjonaty) oraz użyteczności publicznej, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska.
Jezioro Ublik Wielki objęte jest zakazem używania silników spalinowych do napędu obiektów pływających oraz instalowania i używania urządzeń nagłaśniających poza pomieszczeniami zamkniętymi tych obiektów, powyżej dopuszczalnego poziomu hałasu 45 dB/A.

§ 9. Nie ustala się zasad dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§10. Teren opracowania planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

§11. Dla terenów przylegających do brzegu jeziora obowiązują ustalenia przepisów prawa wodnego..

§12. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

§13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości zawarte są w Rozdziale II.

§ 14. W obszarze opracowania wyznacza się teren plaży ogólnie-dostępnej, oznaczonej symbolem 23 UI i tereny dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem 26KD i KL, które w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą do inwestycji celu publicznego. W zależności od potrzeb ustala się możliwość realizacji innych inwestycji celu publicznego.

§15.1 Przewiduje się, że zasilanie w energię elektryczną terenów objętych niniejszym planem odbywać się będzie z projektowanych słupowych lub kontenerowych stacji transformatorowych zasilanych napowietrznymi i kablowymi liniami SN 15 kV od istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV przebiegającej w odległości około 300 m od terenu objętego projektem. Poszczególne działki będą zasilane liniami napowietrznymi lub kablowymi nN wyprowadzonymi z projektowanych stacji transformatorowych i przyłączami napowietrznymi lub kablowymi.
2. Ostateczna ilość stacji transformatorowych i typ linii nN zależeć będzie od zapotrzebowania mocy przez właścicieli poszczególnych obiektów.
3. Lokalizację nowych linii energetycznych SN 15 kV oraz linii niskiego napięcia należy przewidywać na terenach ogólnodostępnych (granice działek, linie rozgraniczające, itp.). Projektowane stacje transformatorowe należy lokalizować na wydzielonych działkach.
4. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB Dystrybucja Sp. z o.o. Zakład Sieci Ełk.
5. Projektowany przebieg linii energetycznych przedstawiono na załączniku graficznym.

§ 16. Zaopatrzenie w wodę - wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej na warunkach Zarządcy sieci.

§ 17. 1. Odprowadzanie ścieków – dopuszcza się w okresie przejściowym, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej zbiorczej, do bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe. Docelowo - do kanalizacji sanitarnej zbiorczej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Miłkach.
2. Wykonanie sieci kanalizacyjnych uwarunkowane jest od realizacja kolektora tłocznego do miejscowości Miłki i winien on być wykonany w pierwszej kolejności. W celu odprowadzenia ścieków do oczyszczalni ścieków należy wykonać kanalizację tłoczną z przepompowniami.
3. Ustala się możliwość realizacji przydomowych przepompowni ścieków.
4. Zakazuje się wykonywania przydomowych oczyszczalni ścieków.
5. Zbiorniki bezodpływowe – zezwala się wyłącznie w okresie przejściowym, do chwili wybudowania kolektora tłocznego z przepompowniami i sieci kanalizacyjnej.

§18. Ewentualne warunki w zakresie telefonizacji terenów objętych planem ustalać będzie właściwy Zakład Telekomunikacji TP.

§ 19. 1. Zaopatrzenie zabudowy w energię cieplną do ogrzewania budynków – z indywidualnych źródeł ciepła.
2.Preferowane indywidualne zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła (energia elektryczna, gaz, olej itp.).

§ 20. 1. Proponowane trasy infrastruktury technicznej należy traktować jako orientacyjne. Trasy uzbrojenia mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.
2. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian w planie.
3. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się jej przebudowy i dostosowania do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami oraz za zgodą i na warunkach Zarządcy sieci.

§ 21. Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo do gruntu w granicach poszczególnych działek budowlanych.
Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – kanalizacją deszczową lub bezpośrednio do cieków, rowów odwadniających i/lub do ziemi, z zapewnieniem wymaganego przepisami stopnia oczyszczania.
Wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha w ilości, jaka powstaje z opadów o natężeniu co najmniej 15 l na sekundę na 1 ha – wprowadzane do wód lub do ziemi nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających, w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984).

§ 22. Gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na gminne wysypisko lub na innych zasadach ustalonych przez władze gminy

§ 23. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące stawki procentowe dla ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

L.p.	Symbol i przeznaczenie terenu	STAWKA PROCENTOWA OPŁATY
1.	1UT - tereny zabudowy usługowej turystycznej	25
2.	2US, 3US, 17US, 18US, 19US, 20US - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	25
3.	5US/MN/UT, 6US/MN/UT, 13US/MN/UT, 14MN/US/UT - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej turystycznej	25
4.	7MN/UT – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej turystycznej	25
5.	8RM/UT – usługowej turystycznej	25
6.	10UT/WS, 11UT/WS – tereny zabudowy usługowej turystycznej	25
7.	12US/UT, 15US/UT – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, usługowej turystycznej	25
8.	16UT – teren zabudowy usługowej turystycznej	25

ROZDZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych obszarów funkcjonalnych

§ 24. W obszarze oznaczonym symbolem **1UT**, stanowiącym teren projektowanych usług turystycznych, obowiązują następujące ustalenia:

1) cały obszar zaleca się zaprojektować, zagospodarowywać i użytkować jako jedno, wewnętrznie spójne założenie architektoniczno-przestrzenne, z zachowaniem poniższych ustaleń:
   a) na terenie o symbolu 1UT zaleca się realizację usług turystycznych:
      – obiektu podstawowego usług hotelarskich np. hotelu o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dach dwuspadowy, wielopołaciowy, mansardowy, pokryty dachówką w kolorze ceglastym, trzciną lub gontem drewnianym, elewacja frontowa rozczłonowana;
      - obiektów uzupełniających o funkcji rekreacyjno – sportowej np. basenu, obiektów SPA itp, domków turystycznych itp. Budynki uzupełniające obiekt podstawowy – parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, pokrytymi dachówką w kolorze ceglastym, trzciną lub gontem drewnianym.
   b) dla usług turystycznych ustala się:
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 15 m od linii rozgraniczającej drogę gminną o symbolu 26KD,
      - współczynnik zabudowy – do 20 %,
      - w granicach działki zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów.
   c) dla terenu usług turystycznych ustala się minimalny współczynnik terenów biologicznie czynnych – 40%

2) zamiennie na terenie oznaczonym symbolem 1UT, ustala się zabudowę rekreacji indywidualnej, z zachowaniem poniższych ustaleń:
   a) wydzielenie drogi wewnętrznej, oznaczonej w orientacyjnych liniach rozgraniczających - symbolem KDW,

b) podział na działki budowlane wg zasad wskazanych na rysunku planu, minimalna szerokość frontu działki – 20 m
c) współczynnik zabudowy – do 15 %,
d) domki rekreacji indywidualnej, parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 50°, pokrytymi czerwoną dachówką, blachą dachówkopodobną, materiałem ją imitującym lub naturalnym, ustala się usytuowanie kalenic budynków - równoległe do jeziora.
e) dla działek zabudowy rekreacyjnej ustala się minimalny współczynnik terenu biologicznie czynnego – 60%.

§ 25. W obszarach oznaczonych symbolami **2US, 3US**, stanowiących tereny projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej, obowiązują następujące ustalenia:

a) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, minimalna szerokość nowej działki – 25 m i powierzchnia minimalna terenu pod zabudowę – 1500 m^2,
b) dostęp do działek z planowanej drogi o symbolu 26KD,
c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
– min. 15 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 26KD, min. 12 m od ściany lasu, inne odległości określają obowiązujące przepisy prawa budowlanego.
d) projektowane budynki rekreacji indywidualnej muszą spełniać następujące warunki:
– budynki 2-kondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe, o powierzchni zabudowy do 90 m^2, wolno stojące, funkcję gospodarczą, garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
– wyniesienie poziomu parteru ponad teren projektowany przy wejściu głównym do budynku, nie może przekraczać 0,6 m,
– dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe, kryte dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem naturalnym, nachylenie głównych połaci dachowych 30 – 50°,
– kierunki kalenic głównych brył budynków – równoległe do drogi 26KD i 35KDW,
– wykończenie elewacji: drewno, czerwona cegła, tynk, kamień,
e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60 %
f) miejsca postojowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działek,
g) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m. Zaleca się ogrodzenia z siatki ukryte w zieleni.

§ 26. W obszarze oznaczonym symbolem **4R/ZP**, stanowiącym terenem istniejących upraw polowych, obowiązują następujące ustalenia:

a) adaptuje się istniejące uprawy rolne z możliwością przeznaczenia na zieleń parkową o następujących ustaleniach:
- wprowadzenie rodzimych gatunków zieleni, dostosowanej do warunków florystycznych terenu,
- realizacja urządzeń sportowo-rekreacyjnych, elementów małej architektury, oświetlenie terenu,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić uciążliwość linii elektroenergetycznej.

§ 27. Ustala się obszary oznaczone symbolami **5US/MN/UT, 6US/MN/UT**, stanowiące tereny projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub zamiennie usług turystycznych,

1) dla projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej lub mieszkalnej jednorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:
a) zasady podziału terenu na działki budowlane zabudowy rekreacji indywidualnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wskazano na rysunku planu, z zachowaniem poniższych ustaleń:
- minimalna szerokość działki – 20 m,
- minimalna powierzchnia wskazana na rysunku planu lub 1200 m^2.
b) każda działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej o symbolu KD, poprzez planowane drogi wewnętrzne o symbolu KDW lub użyczenie służebności gruntowej,
c) adaptuje się istniejące oczka wodne z możliwością ich przebudowy, likwidacji i budowy nowych w granicach działek z zachowaniem przepisów szczególnych,
d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- min. 15 m linii rozgraniczającej drogę, oznaczoną symbolem 26 KD,
- inne odległości ustalają obowiązujące przepisy prawa budowlanego.
e) współczynnik zabudowy działki do – 25 %
f) projektowane budynki rekreacji indywidualnej lub mieszkalne jednorodzinne muszą spełniać następujące warunki:
– budynki 2-kondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe, wolno stojące, funkcję gospodarczą, garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
– wyniesienie poziomu parteru ponad teren projektowany przy wejściu głównym do budynku, nie może przekraczać 0,6 m,
– dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe, kryte dachówką w kolorze ceglastym, materiałem ją imitującym lub materiałem naturalnym, nachylenie głównych połaci dachowych 30 – 50°,
– kierunki kalenic głównych brył budynków – równoległe do drogi 26KD,
– wykończenie elewacji: drewno, czerwona cegła, tynk, kamień,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60 %
– miejsca postojowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działek,
– ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m. Zaleca się ogrodzenia z siatki ukryte w zieleni.

2) dla projektowanej zabudowy usługowej turystycznej ustala się:
a) minimalna powierzchnia związana z budynkiem usługowym: pensjonatem – 1500 m^2, domkiem turystycznym – 1200 m^2, domkiem campingowym – 500 m^2,

b) współczynnik zabudowy – do 20%,
c) w granicach działek usługowych zabezpieczyć miejsca postojowe przyjmując wskaźnik 25 – 30 stanowisk/ 1000 m^2 p.u. oraz 25 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
d) w granicach działek zabudowy usługowej dopuszcza się budynki uzupełniające: o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i budynki o funkcji gospodarczo-garażowej.
e) planowane budynki - parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, pokrytymi dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem ją imitującym, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 50°,

§ 28. Ustala się obszar oznaczony symbolem **7MN/UT**, stanowiący teren istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej

1) Dla terenu o symbolu 7MN/UT ustala się:
a) zachowuje się istniejące budynki o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i gospodarczej,
b) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkalne, usługowe, ich rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, wymianę i budowę nowych budynków o w/w funkcjach.
c) usługi nieuciążliwe, związane z obsługą ruchu turystycznego.
d) nową funkcję mieszkalną na terenach przylegających do drogi krajowej nr 63, należy odsuwać na odległość co najmniej 50 m od linii rozgraniczającej tej drogi, a projektowane budynki z funkcją mieszkalną winny być budowane z materiałów o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.
e) budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego (hotele , pensjonaty) oraz użyteczności publicznej, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska.
f) planowane budynki o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, kąty nachylenia połaci dachowych 30-50°, pokrycie – dachówka w kolorze ceglastym, materiał ją imitujący lub materiał naturalny,
g) na terenie o symbolu 7MN/UT, zabezpieczyć dojazd, stanowiący dostęp do drogi publicznej, dla przyległego terenu w konturze o symbolu 5US/MN/UT, jeżeli nie zostanie zapewniony w w/w konturze.

§ 29. Ustala się obszar oznaczony symbolem **8RM/UT**, stanowiący teren istniejącej zabudowy zagrodowej

1) Dla terenu o symbolu 8RM/UT ustala się:
a) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową,
b) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkalne, usługowe, ich rozbudowę, przebudowę, wymianę i budowę nowych na w/w funkcje.
c)) planowane budynki o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, kąty nachylenia połaci dachowych 30-50°, pokrycie – dachówka w kolorze ceglastym, materiał ją imitujący lub materiał naturalny,
d) usługi nieuciążliwe, związane z obsługą ruchu turystycznego.

§ 30. W obszarze oznaczonym symbolem **9ZL/ZP**, stanowiącym teren istniejącego lasu i projektowanej zieleni parkowej, ustala się:

a) zachowuje się istniejący las,
b) możliwość wprowadzenia dolesień,
c) zasady gospodarki leśnej określają obowiązujące przepisy o lasach.
d) tereny rolne przeznacza się pod zieleń parkową z możliwością wprowadzenia urządzeń rekreacyjnych np. place zabaw dla dzieci, elementów małej architektury ogrodowej

§ 31. W obszarach oznaczonych symbolem **10UT/WS**, **11UT/WS**, stanowiących tereny projektowanych usług turystycznych i oczek wodnych, ustala się:

a) zachowuje się istniejące oczka wodne,
b) zaleca się zagospodarowanie całego terenu o symbolu 10UT/WS i 11UT/WS, przez jednego użytkownika,
c) w przypadku podziału terenu – minimalna nowa działka o powierzchni 3 000 m^2,
d) dla projektowanej zabudowy usługowej turystycznej ustala się:
- planowane budynki usługowe parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, pokrytymi dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem ją imitującym, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 50°,
e) w granicach działek zabudowy usługowej dopuszcza się budynki uzupełniające: o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i budynki o funkcji gospodarczo-garażowej.
f) współczynnik zabudowy – do 20 %,
g) w granicach działek usługowych zabezpieczyć miejsca postojowe przyjmując wskaźnik 25 – 30 stanowisk/ 1000 m^2 p.u. oraz 25 stanowisk na 100miejsc noclegowych,
h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem graficznym

§ 32. Ustala się obszar oznaczony symbolem **12US/UT**, stanowiący teren projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub zamiennie usług turystycznych,

1) w miarę możliwości zachowuje się istniejące oczka wodne z możliwością ich przebudowy i realizacji nowych w granicach własnych działek z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych,

2) dla projektowanej zabudowy rekreacji lub mieszkalnej jednorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:
a) zasady podziału terenu na działki budowlane zabudowy rekreacji indywidualnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wskazano na rysunku planu, z zachowaniem poniższych ustaleń:

- minimalna szerokość działki – 20 m,
- minimalna powierzchnia 1200 m^2.

b) dostęp do działek z drogi o symbolu 26KD i z planowanych dróg wewnętrznych o symbolach: 28KDW, 29KDW,
c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- min. 15 m linii rozgraniczającej drogę, oznaczoną symbolem 26KD, min. 6 m od dróg wewnętrznych,
- inne odległości ustalają obowiązujące przepisy prawa budowlanego.

d) współczynnik zabudowy działki do - 25%
e) projektowane budynki rekreacji indywidualnej lub mieszkalne jednorodzinne muszą spełniać następujące warunki:
- budynki wolnostojące, funkcję gospodarczą, garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
- wyniesienie poziomu parteru ponad teren projektowany przy wejściu głównym do budynku, nie może przekraczać 0,6 m,
- dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe, kryte dachówką w kolorze ceglastym, blachą dachówkopodobną, materiałem ją imitującym lub naturalnym, nachylenie głównych połaci dachowych 30 – 50°,
- kierunki kalenic głównych brył budynków – równoległe do drogi 26 KD,
- wykończenie elewacji: drewno, czerwona cegła, tynk, kamień,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%
- miejsca postojowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działek,
- ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m. Zaleca się ogrodzenia z siatki ukryte w zieleni.

3) dla projektowanej zabudowy usługowej turystycznej ustala się:
a) minimalna powierzchnia działki 3 000 m^2,
b) współczynnik zabudowy – do 20%,
c) w granicach działek usługowych zabezpieczyć miejsca postojowe przyjmując wskaźnik 25 – 30 stanowisk/ 1000m^2 p.u. oraz 25 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
d) w granicach działek zabudowy usługowej dopuszcza się budynki uzupełniające: o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i budynki o funkcji gospodarczo-garażowej.
e) planowane budynki usługowe parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem ją imitującym, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 50°,

§ 33. Ustala się obszary oznaczone symbolami **13US/MN/UT**, **14US/MN/UT,** stanowiące tereny projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub zamiennie usług turystycznych,

1) dla projektowanej zabudowy rekreacji lub mieszkalnej jednorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:
a) zasady podziału terenu na działki budowlane zabudowy rekreacji indywidualnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wskazano na rysunku planu, z zachowaniem poniższych ustaleń:
- minimalna szerokość działki – 20 m,
- minimalna powierzchnia 1200 m^2.

b) dostęp do działek z drogi o symbolu KD i z planowanych dróg wewnętrznych o symbolu KDW,
c) adaptuje się istniejące oczka wodne z możliwością ich przebudowy i budowy nowych w granicach działek z zachowaniem przepisów szczególnych,
d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- min. 6 m linii rozgraniczającej drogę, oznaczoną symbolem KD,
- inne odległości ustalają obowiązujące przepisy prawa budowlanego.

e) współczynnik zabudowy działki do – 25 %
f) projektowane budynki rekreacji indywidualnej lub mieszkalne jednorodzinne muszą spełniać następujące warunki:
- budynki wolnostojące, funkcję gospodarczą, garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
- wyniesienie poziomu parteru ponad teren projektowany przy wejściu głównym do budynku, nie może przekraczać 0,6 m,
- dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe, kryte dachówką w kolorze ceglastym, materiałem ją imitującym lub naturalnym, nachylenie głównych połaci dachowych 30 – 50°,
- kierunki kalenic głównych brył budynków – równoległe do przylegających dróg, narożne działki należy kształtować dowolnie,
- wykończenie elewacji: drewno, czerwona cegła, tynk, kamień,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%
- miejsca postojowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działek,
- ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m. Zaleca się ogrodzenia z siatki ukryte w zieleni.

2) dla projektowanej zabudowy usługowej turystycznej ustala się:
a) minimalna powierzchnia działki dla pensjonatu – 1500 m^2, dla domku turystycznego – 1200 m^2, dla domku campingowego – 500 m^2,
b) współczynnik zabudowy – do 20%,
c) w granicach działek usługowych zabezpieczyć miejsca postojowe przyjmując wskaźnik 25 – 30 stanowisk/ 1000m^2 p.u. oraz 25 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
d) w granicach działek zabudowy usługowej dopuszcza się budynki uzupełniające: o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i budynki o funkcji gospodarczo-garażowej.
e) planowane budynki usługowe parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem ją imitującym, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 50°,

§ 34. Ustala się obszar oznaczony symbolem **15US/UT**, stanowiący teren projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub zamiennie usług turystycznych,

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1) dla projektowanej zabudowy rekreacji lub mieszkalnej jednorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:
a) projektowane budynki o funkcji mieszkalnej lokalizować w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej drogę krajową nr 63,
b) zasady podziału terenu na działki budowlane zabudowy rekreacji indywidualnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wskazano na rysunku planu, z zachowaniem poniższych ustaleń:
- minimalna szerokość działki – 20 m,
- minimalna powierzchnia 1200 m^2.
b) dostęp do działek z planowanej drogi wewnętrznej o symbolu 37KDW,
c) obowiązujące linie zabudowy: 6 m – zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy – od strony projektowanej zieleni izolacyjnej – min. 12m,
- inne odległości ustalają obowiązujące przepisy prawa budowlanego.
d) współczynnik zabudowy działki do - 25%
e) projektowane budynki rekreacji indywidualnej lub mieszkalne jednorodzinne muszą spełniać następujące warunki:
- budynki wolnostojące, funkcję gospodarczą, garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
- wyniesienie poziomu parteru ponad teren projektowany przy wejściu głównym do budynku, nie może przekraczać 0,6 m,
- dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe, kryte dachówką w kolorze ceglastym, blachą dachówkopodobną, materiałem ją imitującym lub naturalnym, nachylenie głównych połaci dachowych 30 – 50°,
- kierunki kalenic głównych brył budynków – równoległe do drogi 38KDW,
- wykończenie elewacji: drewno, czerwona cegła, tynk, kamień,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%
- miejsca postojowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działek,
- ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m. Zaleca się ogrodzenia z siatki ukryte w zieleni.

3) dla projektowanej zabudowy usługowej turystycznej ustala się:
a) minimalna powierzchnia działki 3000 m^2,
b) współczynnik zabudowy – do 20 %,
c) w granicach działek usługowych zabezpieczyć miejsca postojowe przyjmując wskaźnik 25 – 30 stanowisk/ 1000 m^2 p.u. oraz 25 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
d) w granicach działek zabudowy usługowej dopuszcza się budynki uzupełniające: o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i budynki o funkcji gospodarczo-garażowej, budynki o funkcji mieszkalnej lokalizować w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej drogę krajową nr 63,
e) planowane budynki usługowe parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem ją imitującym, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 50°,

§ 35. Ustala się obszar oznaczony symbolem **16UT,** stanowiący teren projektowanej zabudowy usługowej turystycznej.

1) dla projektowanej zabudowy usługowej turystycznej ustala się:
a) zaleca się zagospodarowanie terenu przez jednego użytkownika
b) zachowuje się istniejące oczko wodne z możliwością jego przebudowy lub likwidacji,
b) współczynnik zabudowy – do 20%,
c) w granicach działek usługowych zabezpieczyć miejsca postojowe przyjmując wskaźnik 25 – 30 stanowisk/ 1000m^2 p.u. oraz 25 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
d) w granicach działek zabudowy usługowej dopuszcza się budynki uzupełniające: o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i budynki o funkcji gospodarczo-garażowej.
e) planowane budynki usługowe parterowe z dachami dwuspadowymi lub wielopołaciowymi, pokrytymi dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem ją imitującym, kąty nachylenia połaci dachowych 35 – 50°,

§ 36. W obszarach oznaczonych symbolami: **17US, 18US, 19US, 20US,** stanowiącymi tereny projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej, obowiązują następujące ustalenia:

a) dla konturu o symbolu 17 US, wskazano zasady podziału na działki rekreacji indywidualnej,
b) w konturach o symbolu 18US, 19US i 20US, adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, zakazuje się wtórnych podziałów geodezyjnych,
c) dostęp do działek z planowanych dróg wewnętrznych, przylegających do działek,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
– min. 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, inne odległości określają obowiązujące przepisy prawa budowlanego.
e) współczynnik zabudowy działki do - 20%
f) projektowane budynki rekreacji indywidualnej muszą spełniać następujące warunki:
- budynki wolno stojące, funkcję gospodarczą, garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
- wyniesienie poziomu parteru ponad teren projektowany przy wejściu głównym do budynku, nie może przekraczać 0,6 m,
- dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe, kryte dachówką w kolorze ceglastym, materiałem ją imitującym lub naturalnym, nachylenie głównych połaci dachowych 30 – 50°,
- kierunki kalenic głównych brył budynków – równoległe do przylegających dróg, dla działek narożnych ustala się dowolne kształtowanie kalenic,
- wykończenie elewacji: drewno, czerwona cegła, tynk, kamień,
g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60 %
h) miejsca postojowe należy zabezpieczyć w granicach własnych działek,
i) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m. Zaleca się ogrodzenia z siatki ukryte w zieleni.

37. Ustala się tereny istniejących lasów i projektowanej zieleni, wzdłuż brzegu jeziora Ublik, oznaczone symbolem: **21ZL** i **22ZL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

a) funkcje ochronne, przeznaczenie terenu jako zieleń izolacyjna,
b) zakaz zabudowy kubaturowej,
c) wycinka istniejącej zieleni tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą właściwych organów,
d) nowe nasadzenia drzew i krzewów rodzimych gatunków dostosowanych do warunków florystycznych terenu,

38. W obszarze oznaczonym symbolem: **23UI,** stanowiącym teren projektowanej plaży ogólnie-dostępnej, obowiązują następujące ustalenia:

a) pozostawienie istniejących drzew, nie kolidujących z planowaną plażą.
b) tylko na fragmencie 1/3 długości linii brzegowej urządzić kąpielisko,
c) planowane pomosty wymagają pozwolenia wodno-prawnego,
d) zakazuje się grodzenia, wznoszenia jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
e) możliwość wprowadzenia zieleni i elementów małej architektury ogrodowej.

§ 39. W obszarze oznaczonym symbolem **24ZI**, stanowiącym teren projektowanej zieleni izolacyjnej, ustala się:

a) zakazuje się zjazdów na drogę krajową,
b) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych,
b) projektowaną zieleń włączyć do działek w konturze o symbolu 15US/UT

§ 40. 1. Ustala się teren projektowanych miejsc postojowych dla samochodów, oznaczony symbolem **25KS**

2. Projektowany parking zagospodarować zielenią towarzyszącą.

§ 41. 1. Ustala się teren projektowanej drogi publicznej, gminnej, oznaczonej symbolem **26KD**.

2. Dla terenów o symbolu KD, ustala się:
a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
b) projektuje się jezdnię o szerokości 6m,
c) w liniach rozgraniczających prowadzenie infrastruktury technicznej

§ 42. 1. Ustala się tereny projektowanych dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW**.

2. Dla terenów o symbolu KDW, ustala się:
a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8 m -10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
b) projektuje się jezdnię o szerokości 6 m,
c) w liniach rozgraniczających prowadzenie infrastruktury technicznej

§ 43. 1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **36KX, 37KX, 38KX**.

2. dla terenu o symbolu KX ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 3 m.
3. w zależności od potrzeb planowane ciągi piesze mogą przyjąć funkcje ciągów pieszo-jezdnych.

§ 44. Ustala się pas terenu w liniach rozgraniczających drogi krajowej z rezerwą terenu pod projektowany zjazd, oznaczony symbolem **KL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

a) fragment terenu w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 63, klasy GP (szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi krajowej min. 50m)
b) ustala się rezerwę terenu na modernizację skrzyżowania i projektowany zjazd na drogę krajową stanowiący zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem,

ROZDZIAŁ III
Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki.

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

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

V-ce Przewodnicząca Rady Gminy

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Halina Cimoch
(podpis nieczytelny)

Załącznik nr 2
do uchwały Nr …..
Rady Gminy Miłki
z dnia ….....

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wyszowate ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. Z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) Rada Gminy Miłki stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wyszowate - z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłki przyjętego Uchwałą Nr 73/IX/99 Rady Gminy Miłki z dnia 30 listopada 1999r. w sprawie zatwierdzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłki.

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 3
do uchwały Nr …..
Rady Gminy Miłki
z dnia ….....

SPOSÓB ROZPATRZENIA
nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Miłki uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wyszowate

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. Z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087), Rada Gminy Miłki stwierdza, że w wyznaczonym okresie wnoszenia uwag do dnia …….. 2008r. nie wpłynęły uwagi ……..

Załącznik nr 4
do uchwały Nr …..
Rady Gminy Miłki
z dnia ….....

SPOSÓB REALIZACJI
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wyszowate , które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. Z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087), Rada Gminy Miłki stwierdza, że planowana droga o symbolu 26KD i infrastruktura w tej drodze oraz plaża w konturze o symbolu 23UI, stanowią inwestycje celu publicznego, należące do zadań własnych gminy.