DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 13 listopada 2026 r.

Poz. 4455

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 13.11.2026 11:05:51

UCHWAŁA NR XXVIII.204.2026
RADY GMINY MIŁKI

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie Jeziora Buwełno, w obrębie geodezyjnym Miłki oraz Marcinowa Wola, Gmina Miłki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn.zm.) oraz Uchwały Nr XLV.297.2022 Rady Gminy Miłki z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie Jeziora Buwełno, w obrębie geodezyjnym Miłki oraz Marcinowa Wola, Gmina Miłki, Rada Gminy Miłki stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miłki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie Jeziora Buwełno, w obrębie geodezyjnym Miłki oraz Marcinowa Wola, Gmina Miłki, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z następujących elementów:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Miłki;

5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;

11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – z racji braku ich występowania w granicy planu;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

§ 2. 1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;

5) wymiarowanie podane w metrach.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

1) położenia planu w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;

2) położenia planu w całości w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 206 – Wielkie Jeziora Mazurskie;

3) obszaru zadrzewień i zakrzewień do zachowania;

4) granicy krajobrazu priorytetowego 28-842.83-g6 „Zespół jezior: Buwełno, Wojnowo”.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;

2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 2.
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

2) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

3) granicy planu – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;

4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;

6) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;

7) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

9) strefie ochronnej – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

10) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;

12) zabudowie gospodarczo - garażowej - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzą budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem rodzaju budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych.

Rozdział 3.

USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

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

1) UT-US-ML – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) ZN – teren zieleni naturalnej;

3) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się w granicach planu lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;

2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:

1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;

2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu na jednej bryle budynku z wyjątkiem budynków usługowych;

3) w ramach jednej bryły budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.

4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Wskazuje się, że obszar planu w całości położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 206 – Wielkie Jeziora Mazurskie. Ochrona zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

2) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko stosownie do przepisów odrębnych lub stosowany organ odstąpił od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko;

5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska: dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem cyfrowo – literowym 1UT-US-ML jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

3. W zakresie ochrony przyrody:

1) wskazuje się położenie całości planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;

2) nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach formy ochrony przyrody wymienionej w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów i nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów, w drodze dokonanych uzgodnień ze stosownym organem w zakresie ochrony przyrody, uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

5. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 7. 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnym.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 8. 1. W granicach planu występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 1 i ust 3.

2. W granicach planu nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;

2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego.

3. Część planu znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego 28-842.83-g6 „Zespół jezior: Buwełno, Wojnowo” zgodnie z granicą tego krajobrazu wskazaną na załączniku graficznym. Sposoby zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1ZN położonego częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego określono w §14, a terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1WS położonego w całości w granicach krajobrazu priorytetowego określono w §15.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UT-US-ML:

1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m2;

2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;

2) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UT-US-ML realizować bezpośrednio z drogi powiatowej zlokalizowanej wzdłuż zachodniej granicy planu;

3) obsługa komunikacyjna z dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym UT-US-ML: minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz minimum 2 miejsca na każdy budynek letniskowy lub budynek rekreacji indywidualnej.

5) zasady oraz liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;

2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UT-US-ML, pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony drogi - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UT-US-ML;

4) w przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącymi obiektami budowlanymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

6) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne i nadziemne.

2. Zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;

a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:

2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:

3) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:

a) do gruntu w granicach własnej działki,

b) na grunt w granicach własnej działki,

c) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,

d) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych;

4) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;

2) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków.

5. Zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;

6. Zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7. Zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;

2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz lokalizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

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

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

1) UT-US-ML – 30%;

2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UT-US-ML

§ 13. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1UT-US-ML ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, aparthotele, pensjonaty, budynki i obiekty stanowiące bazę noclegową;
- terenowych urządzeń sportu i rekreacji takich jak: boiska sportowe, place zabaw, siłownie terenowe, baseny, kompleksy basenowo – wypoczynkowe, korty tenisowe, trybuny sportowe, kluby sportowe, budynki służące do obsługi obiektów sportowych;
- realizację usług z zakresu gastronomii, sportu i rekreacji;
- budynków rekreacji indywidualnej lub budynków letniskowych;
- realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) dopuszcza się realizację lądowiska dla helikopterów w formie naziemnej lub wykonanego na dachu budynku;

c) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu;

d) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków z zastrzeżeniem lit. b) i lit. c): maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

b) liczba kondygnacji budynków rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

c) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

d) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. e) i lit. f): nie wyżej niż 13 m;

e) wysokość budynków rekreacji indywidualnej: nie wyżej niż 9 m;

f) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 7 m;

g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d), e) i f): nie wyżej niż 7 m;

6) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryty materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;

- dopuszcza się realizację dachu płaskiego w formie lądowiska dla helikopterów lub w formie tarasów;
- dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 20º na dachach budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;

- kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZN

§ 14. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym 1ZN ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni;

b) nakazuje się zachowanie istniejącej roślinności gatunków rodzimych z zastrzeżeniem lit. d);

c) zakazuje się zmiany rzeźby terenu;

d) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: w granicach obszaru zadrzewień i zakrzewień do zachowania, oznaczonego na rysunku planu, nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS

§ 15. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1WS ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych;

b) zakazuje się niszczenia siedlisk, schronień i miejsc rozrodu zwierząt i ich tarlisk.

Rozdział 4.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Gujda

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....
RADY GMINY MIŁKI Z DNIA .....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W SĄSIEDZTWIE JEZIORA BUWEŁNO, W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MIŁKI ORAZ MARCINOWA WOLA, GMINA MIŁKI

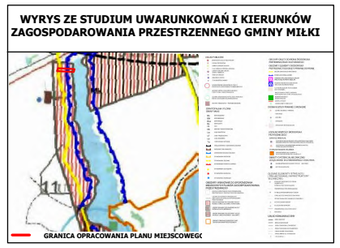


N

SKALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŁKI



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 20,0 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- UT-US-ML TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 206 - WIELKIE JEZIORA MAZURSKIE;
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KRAINY WIELKICH JEZIOR MAZURSKICH

- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO 28-842.83-g6 „ZESPÓŁ JEZIOR: BUWEŁNO, WOJNOWO"
- OBSZAR ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ DO ZACHOWANIA

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
ETRS 1989PolandCS 2000Zone7
ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Giżycku
Aleja 1 Maja 14
11-500 Giżycko

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII.204.2026

Rady Gminy Miłki

z dnia 29 października 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W SĄSIEDZTWIE JEZIORA BUWEŁNO, W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MIŁKI ORAZ MARCINOWA WOLA, GMINA MIŁKI

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Miłki rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Miłki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
W ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag tj. od 4 września do 12 października 2026 r. (włącznie) **nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.**									

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII.204.2026

Rady Gminy Miłki

z dnia 29 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Miłki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Miłki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII.204.2026
Rady Gminy Miłki
z dnia 29 października 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XLV.297.2022 Rady Gminy Miłki z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie Jeziora Buwełno, w obrębie geodezyjnym Miłki oraz Marcinowa Wola, Gmina Miłki. Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projektem planu objęto teren wskazany na mapie stanowiącej załącznik graficzny do tej uchwały.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu uwzględniono

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzację terenu objętego planem.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Miłki, głównie w zakresie rozwoju usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. W pasie 100 m od linii brzegu Jeziora Buwełno wyznaczono teren zieleni naturalnej (1ZN), a teren przeznaczony pod zabudowę (1UT-US-ML) wyznaczono, poza tym pasem. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.

Obszar objęty planem nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Miłki obowiązuje akt kierownictwa wewnętrznego, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłki, w brzmieniu zmiany przyjętej uchwałą Nr LI/267/2010 Rady Gminy w Miłkach z dnia 10 listopada 2010 r. Zgodnie z ww. dokumentem obszar objęty projektem planu położony jest w jednostce strukturalnej 11UT, przeznaczonej pod ekstensywne formy zagospodarowania turystycznego, w układzie strefowym otoczenia rynny jezior subglacjalnych, w którym Studium przewiduje rozwój funkcji turystycznych, osadniczych i usługowych. W związku z powyższym ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zostały z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego, w planie uwzględniono również parametry i wskaźniki zabudowy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszące się do: usytuowania obiektów budowlanych, parametrów technicznych, w tym: geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów, kolorystyki elewacji, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W ochronie krajobrazu ustalono ponadto: zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych na terenie 1UT-US-ML, nakaz zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień w obszarze wskazanym na rysunku planu, zakaz

niszczenia istniejącej zieleni i zmiany rzeźby terenu na terenie 1ZN, a także zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym również dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska, tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni. W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

1) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
2) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zakaz lokalizacji w granicach planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko stosownie do przepisów odrębnych;
5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
6) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym 1UT-US-ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
7)

Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 (Wielkie Jeziora Mazurskie). W związku z tym w planie ustalono ochronę tego zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto w zakresie ochrony przyrody wskazuje się, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. Nakazano stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach tej formy ochrony przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasie 100 m od linii brzegu Jeziora Buwełno wyznaczono teren zieleni naturalnej (1ZN), a zabudowę przewidziano wyłącznie w terenie 1UT-US-ML położonym, poza tym pasem. Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, w drodze dokonanych uzgodnień ze stosownym organem w zakresie ochrony przyrody, uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu. Część obszaru planu, czyli teren 1ZN częściowo oraz teren 1WS w całości, położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego 28-842.83-g6 „Zespół jezior: Buwełno, Wojnowo”. Dla terenu 1ZN ustalono zakaz niszczenia istniejącej zieleni, nakaz zachowania roślinności gatunków rodzimych, zakaz zmiany rzeźby terenu oraz nakaz zachowania zadrzewień i zakrzewień w obszarze wskazanym na rysunku planu. Dla terenu 1WS ustalono zakaz zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych oraz zakaz niszczenia siedlisk, schronień i miejsc rozrodu zwierząt i ich tarlisk.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej ani obszary krajobrazów kulturowych. W związku z tym projekt planu nie zawiera ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie terenów górniczych, zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenu elementarnego w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, w tym stopniowaną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w zależności od ogólnej liczby stanowisk postojowych.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustalono na poziomie 30% dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem UT-US-ML oraz 1% dla pozostałych terenów elementarnych.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej oraz Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej. W zakresie sieci szerokopasmowych ustalono zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, z zastrzeżeniem lokalizowania sieci telekomunikacyjnych jako kablowych, umieszczanych doziemnie. Plan zapewnia przestrzeń dla sieci infrastruktury technicznej, nakazując ich lokalizację w terenie 1UT-US-ML pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony drogi, i dopuszcza w tym terenie lokalizację przyłączy do sieci. Plan nie obejmuje terenów dróg, a obsługa komunikacyjna terenu 1UT-US-ML odbywa się bezpośrednio z drogi powiatowej zlokalizowanej wzdłuż zachodniej granicy planu.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwały Nr XLV.297.2022 Rady Gminy Miłki z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie Jeziora Buwełno, w obrębie geodezyjnym Miłki oraz Marcinowa Wola, Gmina Miłki, podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Miłki, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Miłki oraz w prasie. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na adres Urzędu lub w Urzędzie Gminy Miłki.

W toku prac nad planem, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszeniem Wójta Gminy Miłki z dnia 27 sierpnia 2026 r. przeprowadzono wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 września 2026 r. do 27 września 2026 r. (włącznie). W tym czasie, w dniu 11 września 2026 r., zorganizowano dyskusję publiczną dotyczącą rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie planu. Uwagi można było wnosić w formie pisemnej, ustnej do protokołu oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, platformy ePUAP lub doręczeń elektronicznych (e-Doręczeń). Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 października 2026 r. (włącznie). W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Miłki w zakresie umożliwienia rozwoju usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Interes publiczny uwzględniono także poprzez ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu położonego w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w tym przez wyznaczenie w pasie 100 m od linii brzegu Jeziora Buwełno terenu zieleni naturalnej (1ZN).

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

W zakresie sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią i walorów ekonomicznych przestrzeni w sposób następujący. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,27 ha, na którym nowa zabudowa jest możliwa wyłącznie w jednym terenie elementarnym, 1UT-US-ML. Teren ten graniczy z istniejącą drogą powiatową biegnącą wzdłuż zachodniej granicy planu i ma z niej bezpośrednią obsługę komunikacyjną. Plan nie wyznacza nowych dróg, a nowa zabudowa korzysta z istniejącego układu komunikacyjnego, co ogranicza transportochłonność układu przestrzennego. Plan nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie terenu 1UT-US-ML obejmuje usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji oraz zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej, więc wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający korzystanie z publicznego transportu zbiorowego nie dotyczy tego planu. Przeznaczenie terenu 1UT-US-ML obejmuje natomiast także dojścia i dojazdy niezbędne do jego obsługi, co umożliwia zapewnienie dojść pieszych w obrębie terenu. Obszar planu jest obecnie niezabudowany, a istniejąca zabudowa znajduje się w jego dalszym sąsiedztwie, na południe od granic planu. Funkcje turystyczne i rekreacyjne przewidziane w planie są związane z Jeziorem Buwełno, a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłki wskazuje ten obszar jako jednostkę 11UT, przeznaczoną pod ekstensywne formy zagospodarowania turystycznego, w układzie otoczenia rynny jezior subglacjalnych, w którym przewiduje rozwój funkcji turystycznych, osadniczych i usługowych. W celu ochrony walorów przyrodniczych przestrzeni w pasie 100 m od linii brzegu jeziora wyznaczono teren zieleni naturalnej, a zabudowę przewidziano wyłącznie poza tym pasem. Dla nowej zabudowy ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, co służy ochronie wód jeziora i wód podziemnych, ponieważ cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Dokument ten stanowi załącznik do Uchwały nr XLII.273.2017 Rady Gminy Miłki z dnia 3 października 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Miłki. Analiza wskazuje, iż planem miejscowym może być objęty obszar całego obrębu lub jego część. Zaproponowany program sporządzania planów miejscowych kładzie nacisk na uporządkowanie struktury przestrzennej uwzględniając ochronę ładu przestrzennego terenów zlokalizowanych przy granicy z jeziorami oraz na terenach wskazujących na wzmożony ruch budowlany.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zasady dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do osób ze szczególnymi potrzebami, zawarto w §7. Dodatkowo w §10 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.