

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy w Świątajnie**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w obszarze wsi Świątajno, rejon cmentarza przy ulicy Kościelnej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy w Świątajnie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątajno, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świątajno, rejon cmentarza przy ulicy Kościelnej, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w uchwale Nr X/69/2019 Rady Gminy Świątajno z dnia 24 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świątajno.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świątajno, rejon cmentarza przy ulicy Kościelnej”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 4) z danych przestrzennych planu, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenia terenów określone symbolami:
  - ZC – cmentarz,
  - ZL – lasy,
  - KP – teren parkingu,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem.

**§ 6.1.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń i symboli:

- 1) granic planu;
- 2) przeznaczenia terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) granic strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m;
- 5) granic strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m;
- 6) granic terenu, na którym obowiązuje zakaz pochówków doziemnych.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszych ustaleń;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- b) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:
  - uwzględnić ustalenia szczegółowe dotyczące zasad podziału, w tym w zakresie minimalnej powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu działki,
  - określić minimalną szerokość frontu działki na poziomie 20 m, jeśli w ustaleniach szczegółowych nie została ustalona minimalna szerokość frontu działki;
  - ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 120 stopni;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;

4) w granicach planu nie wyznacza się:

- a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- c) przestrzeni publicznych,
- d) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- e) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- f) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;

5) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

6) do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

7) w zakresie ogrodzeń na całym obszarze planu ustala się:

a) zakaz stosowania od strony dróg publicznych i wewnętrznych ogrodzeń wyższych niż 2,0 m;

b) zakaz stosowania od strony dróg publicznych i wewnętrznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

## 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) cały teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska, w granicach którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz przepisy wykonawcze, w tym w szczególności zakazy, nakazy i odstępstwa od zakazów;

2) cały teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie oraz zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

4) wokół terenu przeznaczonego pod cmentarz, oznaczonego symbolem ZC.01 wyznaczono na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej 50 m i 150 m, w których zgodnie z przepisami dotyczącymi cmentarzy obowiązują zakazy i ograniczenia w zakresie lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

5) na części terenu oznaczonego symbolem ZC.01, poniżej rzędnej terenu 142,9 m n.p.m., ze względu na wysoki poziom wód gruntowych obowiązuje zakaz realizacji pochówków doziemnych;

6) odległość od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 3. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 ust. 1 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych, gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych AZP;

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują (brak audytu krajobrazowego).

## 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że nie kolidują z ustaleniami planu;

3) ustala się zasadę prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje tylko i wyłącznie podłączenie do gminnej sieci wodociągowej;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków obowiązuje tylko i wyłącznie podłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,

b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni należy zagospodarować w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne,

b) lokalizację obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnej działki.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi ulica Kościelna zlokalizowana poza granicami planu miejscowego;

2) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu poprzez ulicę Kościelną mającą połączenie z drogą wewnętrzną zlokalizowaną poza obszarem planu;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W granicach planu przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym związane z rozbudową i utrzymaniem cmentarza.

9. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

## Rozdział II

Ustalania szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych.

**§ 8.** Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>ZC.01</b>	<p><b>Cmentarz</b></p> <p>1) dopuszcza się lokalizację kaplicy cmentarnej i kolumbarium,</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000m<sup>2</sup>,</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,0 m;</p> <p>4) geometria i pokrycie dachów – dachy dwuspadowe pokryte dachówką w kolorze ceglastej czerwieni, o symetrycznym kącie nachylenia połączenia głównych zawartym w przedziale od 32 do 40 stopni;</p> <p>5) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05;</p>

	<p>6) intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,05;</p> <p>7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>8) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>9) na części terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu obowiązuje zakaz realizacji pochówków doziemnych;</p> <p>10) miejsca do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 5 należy realizować na terenie oznaczonym symbolem KP.01.</p>
<b>KP.01</b>	<p><b>Teren parkingu</b></p> <p>1) teren przeznaczony na miejsca do parkowania;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>ZL.01</b>	<p><b>Lasy</b></p> <p>1) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej niewymagającej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z przepisami odrębnymi, realizowanych wyłącznie jako inwestycje celu publicznego.</p>

### **Rozdział III**

#### Ustalenia końcowe.

**§ 9.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świętajno.

**§ 11.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

## **UZASADNIENIE**

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009).

### 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony. Dodatkowo uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto wzięto pod uwagę potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Wójt jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Kształtowanie struktur przestrzennych i planowanej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni oraz dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego oraz łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dla której Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr XXXII/198/2017 z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych Gminy Świątajno.

### 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem obejmuje obszar istniejącego cmentarza oraz teren wskazany do jego rozbudowy. Teren w zakresie infrastruktury technicznej posiada możliwość wyposażenia w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji główny trzon stanowi ulica Kościelna zlokalizowana poza obszarem planu. W granicach planu przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym związane z rozbudową i utrzymaniem cmentarza. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

*Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.*