

**UCHWAŁA NR L/441/2023**  
**RADY GMINY ŚWIĘTAJNO**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w obszarze wsi Kolonia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/333/2022 Rady Gminy Świątajno z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Kolonia, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątajno, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Kolonia, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Nr XXXVIII/333/2022 Rady Gminy Świątajno z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Kolonia oraz w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:**

- 1) Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony na rysunku planu symbolem ML;
- 2) Teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 5) 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;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej, parametrów działek budowlanych;
- 12) stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 3.1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:**

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go z pośród innych terenów;
  - 4) granica terenu objętego planem;
  - 5) wymiarowanie.
2. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i nie są obowiązujące.

**§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Świątajno o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linią zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć za wyjątkiem okapów, gzymsów i wykuszy, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 0,50 m, oraz balkonów i schodów zewnętrznych, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 1,3 m;
- 5) wysokości zabudowy wyrażonej w metrach – należy przez to rozumieć pionowy wymiar pomiędzy poziomem terenu w rozumieniu przepisów odrębnych a odpowiednio

wierzchem kalenicy lub najwyżej położonym punktem obiektu budowlanego innego niż budynek;

- 6) pasie terenu ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej po obu stronach tej linii licząc od osi, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Pas terenu ochrony funkcyjnej nie jest równoznaczny z pasem określanym na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem**

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji;
- 2) W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
  - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonijnej kolorystyki elewacji,
  - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
- 3) W zakresie ogrodzeń ustala się:
  - a) ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,50 m od poziomu terenu; ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich, jak: drewno, kamień, cegła z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów,
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych;
- 4) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 uchwały.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) Teren objęty planem znajduje się poza Obszarem Chronionego Krajobrazu;
- 2) Teren objęty planem położony jest w obrębie korytarza ekologicznego dużych ssaków, w obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych nr 216 Sandr Kurpie oraz w granicach obszaru Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Piska, kod obszaru: PLB280008. Na przedmiotowych obszarach mają zastosowanie zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w ramach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 3) Na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Piska obowiązuje m.in. zakaz realizacji nowych inwestycji, mogących znacząco negatywnie wpływać na przedmioty ochrony obszaru, jego integralność oraz spójność sieci Natura 2000, naruszających katalog zagrożeń dla przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000 określony w planie zadań ochronnych;
- 4) Należy zachować istniejący drzewostan. Wycinka drzew dopuszczalna jeżeli będzie to zgodne z przepisami odrębnymi;

- 5) Poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu symbolem ML należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, stosownie do przepisów odrębnych;
- 6) Ustala się następujące nakazy:
  - a) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych,
  - b) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
  - c) należy chronić wartościowe zadrzewienia i zakrzaczenia; dopuszcza się usunięcie drzew na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń, materiałów i kolorystyki elewacji, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych oraz poprzez ustalenie zasad zagospodarowania działki budowlanej.

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny wymagające ochrony ustaleniami planu.

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

Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

**§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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:**

- 1) Na dzień uchwalenia planu audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego nie został sporządzony i w związku z tym wyniki audytu krajobrazowego nie mogą być uwzględnione w niniejszym planie;
- 2) Tereny objęte planem położone są na terenie objętym ochroną w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Piska, kod obszaru: PLB280008, w obrębie korytarza ekologicznego dużych ssaków oraz w obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych, na terenie których obowiązują przepisy odrębne;
- 3) W granicach terenów objętych planem nie występują:
  - a) udokumentowane geologicznie złoża kopalin,
  - b) tereny zagrożone osuwiskami,
  - c) tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską ujęte w rejestrze zabytków oraz w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

#### **§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

Na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje się.

**§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- 1) Należy zachować lokalizację istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15kV oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu;
- 2) Wzdłuż przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy ochrony funkcyjnej w poziomie o szerokości 7,0 m po każdej ze stron od osi istniejącej linii napowietrznej SN 15kV, oznaczone na rysunku planu;
- 3) Ustala się maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej następująco:
  - a) dla napowietrznych linii SN 15kV – maksymalnie 18,0 m,
  - b) dla napowietrznych linii nN oraz stacji słupowych SN/nN - maksymalnie 12,0 m;
- 4) Zasady zagospodarowania terenów wymienionych w pkt 2 regulują przepisy odrębne, w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii.

#### **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) Powiązania z drogami układu nadrzędnego poprzez przyległą do terenu opracowania drogę wewnętrzną;
- 2) Ilość miejsc postojowych przyjmować następująco:
  - a) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – min. 2 miejsca postojowe na jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
  - b) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Ustala się następujące ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczalne jest lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu na terenach działek budowlanych w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, np. wzdłuż granicy działki oraz w obrębie linii rozgraniczających dróg lub pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg, nie powodujące zmiany przeznaczenia,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i korektę średnic, zmianę przebiegu sieci, zmianę sieci napowietrznych na doziemne, likwidację obiektów, sieci i urządzeń,
  - c) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia,
  - b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych należy przewidzieć realizację hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) Zasady odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 5) Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 6) Zasady zaopatrzenia w gaz:
    - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym opracowaniem; zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
    - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
  - 7) Zasady zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 6 lit. a;
  - 8) W zakresie telekomunikacji ustala się:
    - a) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne,
    - c) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
  - 9) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; przyłączanie do sieci elektroenergetycznej projektowanych obiektów będzie realizowane na ogólnych zasadach przyłączania wynikających z przepisów odrębnych; przyłącza należy wykonać jako kablowe,
    - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 50kW (kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne) z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów**
- 1) Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
  - 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

**§ 15.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej, parametrów działek budowlanych:

Symbol terenu	Ustalenia
1ML	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.</li> <li>2. Zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy.</li> <li>3. W zakresie ochrony istniejącego drzewostanu obowiązują ustalenia zawarte w § 6. pkt 3).</li> <li>4. Budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe.</li> <li>5. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</li> <li>6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;</li> <li>c) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,50;</li> <li>d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;</li> <li>e) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej – do 8,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 4,0 m, pozostałe obiekty budowlane i altany – nie więcej niż 4,0 m; maksymalne wysokości infrastruktury elektroenergetycznej zawarte są w § 11 pkt 3) uchwały;</li> <li>f) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</li> <li>g) kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni.</li> </ol> </li> <li>7. Ustalenia określone w pkt 6 a), b), c), d),f) i g) powyżej nie dotyczą infrastruktury elektroenergetycznej.</li> <li>8. Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna działki z przyległej drogi wewnętrznej.</li> </ol>
2ZP	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.</li> <li>2. Adaptuje się istniejący rów melioracyjny wraz z zielenią towarzyszącą.</li> <li>3. Należy zachować drożność rowu.</li> <li>4. Chronić przed spływem zanieczyszczeń.</li> </ol>

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 16. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona dla całego obszaru objętego planem w wysokości 30 %.

§ 17. W granicach planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się.

§ 18. W granicach planu inwestycjami o znaczeniu lokalnym są sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świętajno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Deptuła



## Uzasadnienie

### sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Kolonia, gmina Świętajno

**Podstawa prawna:** art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.).

#### 1. Charakterystyka terenu objętego projektem planu

Plan obejmuje jedną działkę ewidencyjną o numerze 8-157/39 w obrębie Kolonia.

Przedmiotowy teren położony jest we wsi Kolonia, w otoczeniu lasu i istniejącej zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej. Jest niezbudowany, uzbrojony w kanalizację sanitarną i wodociąg. Sieci wodociągowa i kanalizacji sanitarnej przebiegają w pasach drogowych. W bliskim sąsiedztwie znajdują się linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez przyległą drogę powiazaną z drogą powiatową nr 1681N łączącą drogi krajowe nr 58 i 59. Działka ewidencyjnie jest działką leśną i wymaga uzyskania zgody na wyłączenie z użytkowania leśnego. Faktycznie w obszarze objętym planem znajduje się kilkanaście drzew głównie liściastych w różnym wieku.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świętajno teren objęty planem znajduje się w strefie SII turystyczno- przyrodniczej na wyznaczonym terenie rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej.

Studium ustala wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki(terenu) dla zabudowy rekreacyjnej nie wyższy niż 0,25 (25%), a powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

W związku z powyższym projekt planu nie narusza ustaleń *Studium*.

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

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- walory architektoniczne i krajobrazowe zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych, kolorystyki i materiałów elewacji budynków oraz poprzez ochronę drzewostanu;
- wymagania ochrony środowiska realizuje się poprzez powołanie się na ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z położenia w granicach obszaru Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Piska, kod obszaru: PLB280008 oraz w obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych, na terenie których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Wymagania ochrony środowiska realizuje się również poprzez ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, ochronę istniejących zadrzewień oraz nakaz stosowania w nowo instalowanych systemach grzewczych

rozwiązań o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych;

- w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadził regulacji; w granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- prawo własności uwzględniono poprzez ustalenia planu dające właścicielom możliwość dotychczasowego użytkowania terenów do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych; plan nie dopuszcza przedsięwzięć generujących uciążliwości, nie występują zatem obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniają zapisy odnoszące się do liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; innych wymagań nie ustalono ponieważ w granicach planu przestrzenie publiczne nie występują;
- walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez przeznaczenie na cele zabudowy terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały uwzględnione poprzez ustalenie ogólnych zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz szczegółowych zasad wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez przeprowadzenie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 cytowanej wyżej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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.2022. poz. 1029 ze zm.);
- udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez informację na stronie internetowej Gminy, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń.

b) **Zgodność z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w gminie Świątajno oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;**

Projektowane przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątajno i nie stoi w sprzeczności z wynikami analizy.

Ustalenia planu nie zwierają zasad uniwersalnego projektowania ponieważ w obszarze planu przestrzenie publiczne nie występują.

c) **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.**

Potencjalne zainwestowanie na terenie objętym planem ma możliwość podłączenia się do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej i posiada dostęp do drogi publicznej. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są: sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna.

Projektowany plan miejscowy nie wygeneruje dodatkowych obciążeń finansowych dla budżetu gminy ponieważ zarówno sieć wodociągowa i kanalizacyjna jak i droga gminna istnieją na terenie i obsługują istniejącą zabudowę. Tak więc koszty eksploatacji urządzeń sieciowych są niezależne od uchwalenia planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Deptuła