

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm. poz.: 471, 782, 1086, 1378) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm. poz. 1378) Rada Gminy Świętajno po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Piasutno, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w uchwale Nr XLI/262/2018 Rady Gminy Świętajno z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Piasutno.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się z:

- 1) tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Piasutno”;
- 3) 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) danych przestrzennych 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:
  - ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - ZL – lasy;
- 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa zarówno w zakresie powierzchni zabudowy, jak i kubatury;

4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają i nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym;

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

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w tym w szczególności nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów oraz nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję zapachów, dymów lub składowania nieestetycznych odpadów w eksponowanym miejscu.

§ 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) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) zieleni komponowanej;
- 6) stanowisk archeologicznych AZP.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania: linie wewnętrznego podziału obrazujące optymalny sposób podziału na działki budowlane mogący podlegać zmianom pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

§ 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, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów kontenerowych, garaży wykonanych z blachy, 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 pokrycia i wykończenia dachów dwuspadowych ustala się obowiązek stosowania dachówki w kolorze ceglastej czerwieni, przy czym ze względów użytkowych dopuszcza się:
    - a) stosowanie matowych materiałów dachówkopodobnych w kolorze ceglastej czerwieni,
    - b) stosowanie okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego powierzchni,
    - c) stosowanie lukarn i wykuszy przykrytych dwuspadowymi lub płaskimi (pulpitowymi) daszkami.
  - 8) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych na całym obszarze planu ustala się:
    - a) zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej, dysharmonicznej, z wyłączeniem obiektów do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;
    - b) do wykończenia elewacji budynków należy stosować: tynki w kolorach bieli, beży, szarości z możliwością zastosowania elementów ceramicznych, kamienia, drewna w kolorach naturalnych oraz elementów ze stali i szkła;
    - c) dopuszcza się realizację elewacji budynków urządzonych w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
  - 9) w zakresie ogrodzeń na całym obszarze planu ustala się:
    - a) zakaz stosowania od strony dróg publicznych i wewnętrznych ogrodzeń wyższych niż 1,6 m;
    - b) zakaz stosowania od strony dróg publicznych i wewnętrznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
  - 10) w zakresie zasad rozmieszczania reklam na całym obszarze planu ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach, oknach budynków, rusztowaniu lub wyposażeniu placu budowy,
    - b) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło oraz reklam z oświetleniem pulsacyjnym;
    - c) na każdym budynku dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> dla każdego podmiotu prowadzącego działalność w tym budynku.
- ## 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska oraz w granicach Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w których obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz przepisy wykonawcze, w tym w szczególności zakazy, nakazy i odstępowania od zakazów;
  - 2) teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
  - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 8 niniejszej uchwały
  - 5) odległość od lasu należy przyjmować zgodnie z przepisami.

### 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 i kolorystyki obiektów budowlanych 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:

1) w granicach planu nie występują obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości oraz gminnej ewidencji zabytków;

2) w granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP numer 2 27-68, w granicach którego obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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 powierzchni dachów 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, w tym: stacje transformatorowe i linie napowietrzne oraz linie kablowe,

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

8) zaopatrzenie w gaz należy realizować z projektowanej sieci gazowej, a lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci gazowej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) 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;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła z użyciem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;

11) 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 droga gminna Piasutno – Powalczyn zlokalizowana poza granicami planu miejscowego;

2) ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych w granicach planu poprzez istniejącą drogę publiczną zlokalizowaną poza obszarem planu oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW;

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. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

9. W granicach planu przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: zadania wymienione w § 7 ust. 8.

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

## Rozdział II

Ustalenia 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>ML.01</b> <b>ML.02</b> <b>ML.03</b> <b>ML.04</b> <b>ML.05</b>	<b>Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej</b>  Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego ML.02 i ML.04 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.  1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej plus jeden budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy na jednej działce budowlanej; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m <sup>2</sup> , minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m; 3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, nie więcej niż 10,0 m; 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połączy głównych

	<p>zawartym w przedziale od 32 do 40 stopni;</p> <p>6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,20;</p> <p>7) intensywność zabudowy: od 0,04 do 0,40;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>9) na terenie elementarnym ML.01, ML.02, ML.04, ML.05, w granicach oznaczonej na rysunku planu zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>MU.01</b> <b>MU.02</b> <b>MU.03</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług</b></p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe – usługi turystyczne – realizowane jako wbudowane.</p> <p>1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy na jednej działce budowlanej, przy czym dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;</p> <p>2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;</p> <p>3) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, nie więcej niż 10,0 m;</p> <p>5) geometria dachów – dachy dwuspadowe z kalenicą w przybliżeniu prostopadłą lub równoległą do drogi, o symetrycznym kącie nachylenia połąci głównych zawartym w przedziale od 32 do 40 stopni;</p> <p>6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,25;</p> <p>7) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>9) na terenie elementarnym MU.01, MU.02 w granicach oznaczonej na rysunku planu zieleni komponowanej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,0 miejsce na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>KDW.01</b></p>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b></p> <p>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających łącznie z działkami przyległymi od strony północno-zachodniej – 10 m;</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>KDW.02</b> <b>KDW.03</b> <b>KDW.04</b>	<b>Tereny dróg wewnętrznych</b> Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w granicach terenu elementarnego KDW.02 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 4 niniejszych ustaleń.  1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>ZL.01</b>	<b>Lasy</b> 1) podział należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach; 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej niewymagającej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie jako inwestycje celu publicznego; 4) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam.

### **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**  
**Arkadiusz Deptuła**

## 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 2020 r. poz. 293 ze zm. poz.: 471, 782, 1086, 1378).

### 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 oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Na terenach, gdzie sytuuje się nową zabudowę uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa lokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego oraz łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Większość obszaru objętego planem miejscowym obejmuje tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach których dążono do uzupełnienia istniejącej zabudowy. Natomiast na pozostałych terenach wzięto pod uwagę dostęp do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenie w sieci adekwatne do nowej, planowanej zabudowy.

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 Świętajno.

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

Teren objęty planem stanowi częściowo własność prywatną oraz częściowo własność gminy. Jest położony bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, ponadto na wnioskowanym terenie występują sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Teren w zakresie infrastruktury technicznej posiada możliwość wyposażenia w niezbędne sieci, natomiast w zakresie komunikacji główny trzon stanowią urządzone drogi publiczne. W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej polegające na realizacji zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

*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.*