# UCHWAŁA NR ……….

# RADY GMINY ŚWIĘTAJNO

z dnia……...

# w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Kolonia nad jeziorem Świętajno

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

**§ 1**. Uchwala się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Kolonia nad jeziorem Świętajno*, zwany dalej planem.

**§ 2**. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXVIII/217/2021 Rady Gminy Świętajno z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Kolonia.

**§ 3**. Uchwalony plan składa się:

1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;

2) z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: *Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Kolonia nad jeziorem Świętajno;*

3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jak też z danych przestrzennych aktu, stanowiących załączniki nr 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

# Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego obszaru objętego planem

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

1. przeznaczenie terenów określone symbolami:
	* MN - U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
	* CZ – teren cmentarza zamkniętego;
	* ZP – teren zieleni urządzonej;
	* L – lasy;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
5. zasady kształtowania krajobrazu;
6. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
8. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
9. szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
12. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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. zabudowie adaptowanej – należy przez to rozumieć istniejące budynki, które mogą podlegać rozbiórce i odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;
2. 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;

1. terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
2. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku;
3. powierzchni biologicznie czynnej – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4. wysokości zabudowy **–** w stosunku do budynków określona zgodnie z przepisami odrębnymi, w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych mierzona od istniejącego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu;
5. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową, niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie i życie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie;

**§ 6.**  Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

1. granic planu;
2. symboli określających przeznaczenie terenów;
3. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4. nieprzekraczalnych linii zabudowy;
5. strefy 100 m ochrony od linii brzegowej Jeziora Świętajno;
6. obszaru zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
7. pomnika przyrody;
8. granicy strefy ochronnej 50 m od nieczynnego cmentarza;
9. granicy zwartej zabudowy wsi wynikających ze studium;
10. budynku podlegającego ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
11. cmentarza ewangelickiego zamkniętego podlegającego ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych obowiązują zasady zachowania wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

a) nieprzekraczanie maksymalnej wysokości zabudowy podanej w ustaleniach szczegółowych dla terenu,

b) projektowanie i realizacje zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w przepisach szczegółowych dla terenu;

3) geometrię i kolorystykę dachów należy kształtować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;

4) w zakresie wykończenia i kolorystyki obiektów budowlanych:

1. wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,
2. zakaz stosowania na elewacjach blachy falistej i trapezowej, sidingu oraz płyt falistych;

5) w zakresie ogrodzeń ustala się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

6) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

**§ 8.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. teren planu położony jest w granicach Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w którym obowiązują przepisy o ochronie przyrody i przepisy szczegółowe w sprawie Sychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2. teren objęty planem położony jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Piska (kod obszaru PLB280008), w którym obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska,
3. w granicach planu (teren elementarny 1ZP i 1MN-U) znajduje się pomnik przyrody grupa 6 dębów – *dąb szypułkowy* ustanowiony Rozporządzeniem Nr 193 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 października 1999 r. w sprawie uznania obiektów za pomniki przyrody oraz o skreślenie obiektów z listy pomników przyrody (Dz. Urz. Woj., Warm.- Maz z 1999r. nr 71 poz 1204) – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody oraz w/w uchwałą ustanawiającą pomnik przyrody;

4) 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;

5) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 20 niniejszej uchwały.

**§ 9.** Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 20 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

**§ 10.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. w granicach terenu elementarnego 1CZ zlokalizowany jest cmentarz ewangelicki zamknięty ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje ochrona układu przestrzennego, należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) w granicach terenu elementarnego 1MN-U – zlokalizowany jest zespół zabudowy mieszkalno- gospodarczej –na dz. ew. nr 508 i 509/2, 509/1, należy stosować ochronę jak dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu, w tym przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenu zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 11.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie występują tereny przestrzeni publicznych.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. tereny górnicze – nie występują;
2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

a) część terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1ZP i 1L zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ;

b) na terenach położonych w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach prawa wodnego;

1. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
2. krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 13.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2. dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry:
	1. minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
	2. minimalna powierzchnia działki: 1000 m2;
	3. kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien się zawierać w przedziale 90o +/- 40;
	4. dopuszcza się mniejsze parametry dla działek wydzielanych w celach infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§ 14.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - w granicach planu nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1. zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
3. ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
	1. nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
	2. wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
	3. wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 20 ustaleń szczegółowych;
4. w zakresie realizacji mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych oraz pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
5. w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
	1. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
	2. przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania, w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
	1. odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
7. w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
	1. 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;
	2. wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
8. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
	1. zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
	2. w granicach planu występują sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym: linie napowietrzne niskiego napięcia,
	3. lokalizację obiektów budowlanych z uwzględnieniem odległości od sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
	4. przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
9. w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
10. w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
	1. linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
	2. w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
11. w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
12. w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
	1. gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
	2. obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

1. tereny elementarne oznaczone symbolami 1L, 2L obejmujące grunty leśne, na których obowiązuje zakaz zabudowy;
2. teren elementarny oznaczony symbolem 1CZ obejmujący teren nieczynnego cmentarza, na którym obowiązuje zakaz zabudowy.

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

1. obsługa komunikacyjna terenu elementarnego będzie realizowana z drogi powiatowej położonej poza granicami planu;
2. miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy projektować i realizować w sposób oraz liczbie określonej w przepisach odrębnych.

**§ 18.** Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

**§ 19.** Inwestycje celu publicznego:

* 1. na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	2. na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

# Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych

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

|  |  |
| --- | --- |
| Symbol przeznaczenia terenuelementarnego | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego |
| **1MN-U** | **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**W ramach przeznaczenia ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – usługi nieuciążliwe, związanych z obsługą ruchu turystycznego, wędkarstwa, sportów wodnych, turystyki zdrowotnej.Realizowane łącznie lub zamiennie. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:1. adaptuje się istniejącą zabudowę;
2. zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
3. nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m2;
5. maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych 10,0m jednak nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;
6. geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 48 stopni;
7. kolorystyka i rodzaj pokrycia dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem w odcieniach ceglastej czerwieni;
8. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
9. intensywność zabudowy od 0,05 do 0,60;
10. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
11. miejsca do parkowania należy realizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni usług;
12. ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. na rysunku planu oznaczono granice strefy ochronnej 50 m od granic cmentarza – zasady lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz profilu zabudowy usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.
 |
| **1CZ** | **Teren cmentarza zamkniętego**Teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego z XIX w. 1. obowiązuje zakaz zabudowy;
2. 2) należy zachować istniejącą zieleń.

 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%; |
| **1ZP** | **Teren zieleni urządzonej**1. dopuszcza się powiązanie przestrzenne z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonymi symbolem 1MN-U;
2. dopuszcza się realizację ciągów pieszych w tym związanych z nimi obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;
3. należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i nadwodne;
4. ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
5. maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 3,0 m;
6. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95%;
7. zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Świętajno – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
8. ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. cześć terenu elementarnego zlokalizowana jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% oraz 10%, na którym obowiązują zasady określone w § 12 niniejszej uchwały.
 |
| **1L****2L** | **Lasy**1) obowiązuje zakaz zabudowy;2) zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach; 3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren położony jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Świętajno – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;4) cześć terenu elementarnego zlokalizowana jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% oraz 10%, na którym obowiązują zasady określone w § 12 niniejszej uchwały. |

# Rozdział III

Ustalenia końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady

**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 2023r. poz. 977 z późń. zm.).

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

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XXVIII/217/2021 Rady Gminy Świętajno z dnia 23 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Kolonia Teren objęty planem zlokalizowany jest w obrębie Kolonia, w części miejscowości Kolonia o zwyczajowej nazwie Racibórz, położonej nad jeziorem Świętajno. Obecnie obszar częściowo zagospodarowany przez zabudowę mieszkaniową i usługową wraz z terenami zieleni, gruntami leśnymi i nieczynnym cmentarzem ewangelickim. Tereny wskazane w uchwale nie są obecnie objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone zapisy dotyczą optymalizacji i racjonalizacji zagospodarowania terenów. Umożliwiają ich wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami gminy i jego mieszkańców. Zapisy nowego planu aktualizują kompleksowo ustalenia obecnie obowiązujących, które z upływem czasu i wprowadzanym w ustawach zmianom zdezaktualizowały się i nie odpowiadają wymogom obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach 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.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

# 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 oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania:

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.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

# Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną i Skarbu Państwa. Zlokalizowane nad jeziorem Świętajńskim w części miejscowości Kolonia o zwyczajowej nazwie Racibórz, obręb Kolonia. Teren posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, telekomunikacyjnej i kanalizacyjnej. W zakresie układu drogowego główny ciąg komunikacyjny stanowi droga powiatowa położona poza granicami planu.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

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.