



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 16 grudnia 2014 r.

Poz. 4136

### UCHWAŁA NR XL/320/2014 RADY GMINY ŚWIĘTAJNO

z dnia 13 listopada 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno w obszarze wsi Spychowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm. Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r., poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647 ze zm. Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 768) Rada Gminy Świętajno uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno w obszarze wsi Spychowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr IX/67/2011 Rady Gminy Świętajno z dnia 03 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno w obszarze wsi Spychowo oraz 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 uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczaniem mieszkań oznaczone na rysunku planu symbolem UM;
- 4) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem PU;
- 5) teren przepompowni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 6) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;

- 7) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 10) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 11) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, § 6 uchwały;
- 13) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 14) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 15) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 16) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 17) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, § 11 uchwały;
- 18) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 12 uchwały;
- 19) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, § 13 uchwały;
- 20) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu § 14 uchwały;
- 21) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 15 uchwały;
- 22) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 16 uchwały.

**§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 4) okazały dąb podlegający ochronie;
- 5) granica terenu opracowania.

2. Oznaczenia istniejących sieci uzbrojenia technicznego, numer i klasyfikację drogi krajowej oraz numer drogi gminnej przylegających do terenu objętego planem podano informacyjnie.

3. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 10 uchwały.

4. Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz granica obszaru ważnego dla Wspólnoty „Ostoja Piska” PLH280048.
- 2) strefa ograniczonego użytkowania (pas techniczny) wzdłuż linii elektroenergetycznej traci moc obowiązującą z chwilą skablowania danej linii lub jej likwidacji;

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Świętajno;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji;

- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) elementach zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 8) wysokości budynku wyrażonej w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na jednej działce budowlanej;
- 10) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjny - reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;
- 11) bannerze – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub z pcw, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika na jego obrzeżu;
- 12) szyldzie – należy przez to rozumieć płaski znak będący oznaczeniem stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierający informację o rodzaju prowadzonej działalności;
- 13) znaku informacyjnym – należy przez to rozumieć obiekt komunikacji wizualnej o funkcji informującej lub ostrzegawczej;
- 14) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

## **Rozdział 2.**

### Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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) Ustala się następującą formę ogrodzeń:
  - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkalno - usługową oraz usługową z dopuszczeniem mieszkań - nie wyższe niż 1,40 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp. Zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych;
  - na terenach przeznaczonych pod przemysł i usługi - nie wyższe niż 2,00 m; formy ogrodzeń nie ustala się;
  - ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do Spychowskiej Strugi w odległości mniejszej jak 1,5 m od linii brzegu.
- 3) Ustala się następujące zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów:
  - a) na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową oznaczonych na rysunku planu symbolem PU, zakazuje się:

- lokalizowania bannerów
  - lokalizowania nośników reklamowych o powierzchni większej jak 5,00 m<sup>2</sup>,
  - stosowania oświetlenia pulsacyjnego oraz tablic LCD na szyldach i reklamach,
  - lokalizowania nośników reklamowych jako wolnostojących obiektów,
  - lokalizowania nośników reklamowych na ażurowych balustradach balkonów i tarasów,
- b) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na terenach zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, gdzie dopuszcza się tylko znaki informacyjne.
- c) na całym obszarze objętym planem, zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
- powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej - do 2,00 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne,
  - znaki informacyjne i szyldy wolnostojące: wysokość od poziomu terenu – do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną,
  - znaki i szyldy na obiektach: wysokość od poziomu terenu - do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, nie wyżej jednak niż poziom okapu lub gzymsu danego obiektu;
- d) na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową zakazy, o których mowa w pkt 3 lit. a) nie obowiązują.
- 4) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- 1) Od północy obszar opracowania graniczy z obszarem o znaczeniu dla Wspólnoty Ostoja Piska (kod PLH280048) oraz z Mazurskim Parkiem Krajobrazowym. Granica obu obszarów przebiega po granicy działki wodnej Strugi Spychowskiej.
- 2) Cały teren objęty planem położony jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska” (kod obszaru: PLB280008) w stosunku do którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody.
- 3) Teren objęty planem położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 216 – SANDR KURPIE. Z powodu wysokiego zagrożenia wód podziemnych nie dopuszcza się innych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej jak ustalone w § 12 pkt 2. lit. d).
- 4) Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
  - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno – usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU oraz dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową z dopuszczeniem mieszkań oznaczonych na rysunku planu symbolem UM jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - dla terenów zieleni urządzonej i naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP i ZN, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Pozostały teren nie jest chroniony przed hałasem.
- 5) Ustala się następujące zakazy:
  - a) zakaz stosowania żużla piecowego do nawierzchni dróg i placów;
  - b) zakaz lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wydano pozytywną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

- c) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych;
- 6) ustala się następujące nakazy:
- a) gromadzenie odpadów stałych na terenie działki własnej z okresowym wywozem zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - b) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejący drzewostan.
  - c) okazały dąb, oznaczony na rysunku planu, należy objąć ochroną.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

**§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.** Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi droga publiczna gminna klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem 12KDD.

**§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) Maksymalna obserwowana woda Spychowskiej Strugi, wg. informacji Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, osiąga rzędną 126 m npm. Zagospodarowanie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki musi uwzględniać wysokie stany wód. Tereny te należy traktować jako zagrożone powodzią i stosować przepisy Prawa wodnego.

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

- 1) Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.
- 2) Dopuszcza się łączenie działek budowlanych i realizację jednego obiektu na dwóch lub więcej działkach. W takim przypadku parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.
- 3) Ustala się następujące parametry nowych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
  - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 20 m; ustalenie to nie dotyczy działek sytuowanych na zakończeniu sięgacza.
- 4) Ustalenia zawarte w pkt 4 nie dotyczą terenu zabudowy przemysłowej i usługowej (symbol na rysunku planu 11PU). Teren ten musi stanowić jedno zadanie inwestycyjne bez możliwości podziału.
- 5) Dopuszcza się na każdym terenie elementarnym wydzielenie działek o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż określonej w pkt 4 wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej oraz na poprawę warunków zagospodarowania.

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

- 1) Wzdłuż linii elektroenergetycznych napowietrznych ustala się teren ograniczonego użytkowania o następujących szerokościach:
  - dla linii SN 15 kV teren ograniczonego użytkowania wynosi 6,00 m w obie strony od osi słupów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 2) Zasady zagospodarowania wymienionych w pkt 1 terenów regulują przepisy odrębne.

**§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- 1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem nadrzędnym, drogą krajową, poprzez drogę gminną Nr 198027N oraz istniejący zjazd na teren przeznaczony pod przemysł i usługi;
  - b) zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawarte są w ustaleniach szczegółowych;
  - c) ilość miejsc postojowych programować wg następujących wskaźników:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 dom, przy czym za miejsce postojowe uznaje się miejsce w garażu i na podjeździe,
    - dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług.
    - dla funkcji produkcyjnych należy zapewnić minimum 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych
- 2) W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
- a) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
  - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej na terenach elementarnych nie mających dostępu do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł;
  - c) wodę dla celów p.poż. należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty;
  - d) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki inne niż bytowo – gospodarcze należy podczyszczać przed wprowadzeniem do sieci na urządzeniach podczyszczających inwestora - stosownie do przepisów odrębnych;
  - e) miejscowość Spychowo położona jest w obszarze aglomeracji Spychowo; krajowy program oczyszczanie ścieków komunalnych wyznacza datę realizacji systemu kanalizacji zbiorczej w/w aglomeracji; teren opracowania jest skanalizowany;
  - f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6. pkt 5 lit.c)
  - g) wody deszczowe zagospodarować w granicach własnej działki; wody deszczowe z powierzchni dróg i placów utwardzonych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające przed odprowadzeniem do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zastosowanie studni i bloków rozsączających.
  - h) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
  - i) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; rozproszanie energii elektrycznej liniami kablowymi;
  - j) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa energetycznego oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy;
  - k) zaopatrzenie w gaz, w przypadku zaistnienia technicznych możliwości zasilania z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - l) 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;
  - m) zasady prowadzenia nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia technicznego:
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej mogą być realizowane na całym terenie objętym planem,
    - preferowane jest sytuowanie sieci w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych lub pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi ciągi komunikacyjne,

- w przypadku realizacji sieci na terenach działek budowlanych należy je sytuować w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania działek zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;

n) należy zapewnić dostęp dla służb technicznych do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg;

o) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

### § 13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1) Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

## Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

### § 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1ZN	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu</p> <p>a) Teren elementarny jest to w większości obniżenie nadrzeczne w części porośnięte zielenią wysoką oraz drzewostany na skarpie nadrzecznej pełniące funkcje glebochronne i wspomagające stateczność zboczy, do objęcia ochroną.</p> <p>b) Teren pozostawić dotychczasowym użytkowaniu.</p> <p>c) Ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w pkt 2 i w § 12 pkt 2 lit. l).</p> <p>4. Obsługa komunikacyjna terenu drogą wewnętrzną.</p>
2MN	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>a) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>b) Na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo – gospodarczy.</p> <p>c) Wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, nie wyżej jak 9,00 m. Dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>; pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki;</p> <p>d) Wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja. Forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego.</p> <p>e) W elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach. Dopuszcza się zastosowanie jaskrawego, kontrastowego koloru w celu podkreślenia detalu architektonicznego na powierzchni nie większej jak 20 % powierzchni elewacji.</p>

	<p>f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>g) Minimalna intensywność zabudowy – 0,1;</p> <p>h) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,2.</p> <p>4. Obsługa komunikacyjna działek drogą wewnętrzną.</p>
3K	1. Przeznaczenie podstawowe: istniejąca przepompownia ścieków, adaptowana.
4UM	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie właściciela lub zarządcy, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>a) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>b) Przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczne SN 15kV. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały. Należy zapewnić dostęp dla służb technicznych. W przypadku skablowania linii, na terenie oznaczonym jako strefa ograniczonego użytkowania linii SN obowiązują zasady zagospodarowania jak dla całego terenu elementarnego.</p> <p>c) Teren elementarny położony jest w strefie, gdzie przekroczone są normy hałasu od drogi krajowej nr 59. Należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.</p> <p>d) Funkcje mieszkaniowe należy realizować w jednej bryle z budynkiem usługowym.</p> <p>e) Na jednej działce można realizować tylko jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo – gospodarczy.</p> <p>f) Wysokość budynku usługowego - max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, nie wyżej jak 10,00 m. Dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki.</p> <p>g) Wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja. Dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia <math>20^{\circ} \div 45^{\circ}</math>; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki.</p> <p>h) W elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach. Dopuszcza się zastosowanie jaskrawego, kontrastowego koloru w celu podkreślenia detalu architektonicznego na powierzchni nie większej jak 20 % powierzchni elewacji.</p> <p>i) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>j) Minimalna intensywność zabudowy – 0,1.</p> <p>k) Maksymalna intensywność zabudowy max. – 0.25.</p> <p>4. Obsługa komunikacyjna działki drogą gminną.</p>
5MU, 6MU	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa, wolnostojąca</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>a) Na terenie elementarnym można realizować wyłącznie usługi nieuciążliwe.</p> <p>b) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>c) Przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczne SN 15kV. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały. Należy zapewnić dostęp dla służb technicznych. W przypadku skablowania linii, na terenie oznaczonym jako strefa ograniczonego użytkowania linii SN, obowiązują zasady zagospodarowania jak dla całego terenu elementarnego.</p>



	<p>d) Na jednej działce funkcje mieszkalne, usługowe i gospodarcze można realizować maksymalnie w dwóch odrębnych bryłach tzn. jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy mieszczący ewentualnie funkcje gospodarcze, lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny z usługami wbudowanymi i jeden budynek gospodarczy ew. garażowy lub łączący obie funkcje.</p> <p>e) Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług.</p> <p>f) Wysokość zabudowy mieszkalno-usługowej- max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, nie wyżej jak 9,00 m. Dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki.</p> <p>g) Wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia <math>20^{\circ} \div 45^{\circ}</math>; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki.</p> <p>h) W elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach. Dopuszcza się zastosowanie jaskrawego, kontrastowego koloru w celu podkreślenia detalu architektonicznego na powierzchni nie większej jak 20 % powierzchni elewacji.</p> <p>i) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60 % powierzchni działki;</p> <p>j) Minimalna intensywność zabudowy – 0,10.</p> <p>k) Maksymalna intensywność zabudowy max. – 0.25.</p> <p>4. Obsługa komunikacyjna działek drogą gminną i drogą wewnętrzną.</p>
7MU	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa, wolnostojąca</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>a) Na terenie elementarnym można realizować wyłącznie usługi nieuciążliwe.</p> <p>b) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>c) Przez teren elementarny przebiega linia elektroenergetyczne SN 15kV. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały. Należy zapewnić dostęp dla służb technicznych. W przypadku skablowania linii, na terenie oznaczonym jako strefa ograniczonego użytkowania linii SN, obowiązują zasady zagospodarowania jak dla całego terenu elementarnego.</p> <p>d) Na jednej działce funkcje mieszkalne, usługowe i gospodarcze można realizować maksymalnie w dwóch odrębnych bryłach tzn. jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy mieszczący ewentualnie funkcje gospodarcze, lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny z usługami wbudowanymi i jeden budynek gospodarczy ew. garażowy lub łączący obie funkcje.</p> <p>e) Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług.</p> <p>f) Wysokość zabudowy mieszkalno-usługowej - max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, nie wyżej jak 9,00 m. Dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki.</p> <p>g) Wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja; dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia <math>20^{\circ} \div 45^{\circ}</math>; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki.</p> <p>h) W elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach. Dopuszcza się zastosowanie jaskrawego, kontrastowego koloru w celu podkreślenia detalu architektonicznego na powierzchni nie większej jak 20 % powierzchni elewacji.</p> <p>i) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60 % powierzchni działki;</p> <p>j) Minimalna intensywność zabudowy – 0,10.</p>

	<p>k) Maksymalna intensywność zabudowy max. – 0.25.</p> <p>4. Obsługa komunikacyjna działek drogami wewnętrznymi i droga publiczna klasy dojazdowej.</p>
8MN	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>a) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>b) Na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo – gospodarczy.</p> <p>c) Wysokość budynków mieszkalnych max. dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, nie wyżej jak 9,00 m. Dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia <math>30^{\circ} \div 45^{\circ}</math>; pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki;</p> <p>d) Wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja. Forma dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia jak budynku mieszkalnego.</p> <p>e) W elewacjach stosować materiały tradycyjne z zachowaniem ich naturalnej barwy: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w jasnych, pastelowych kolorach. Dopuszcza się zastosowanie jaskrawego, kontrastowego koloru w celu podkreślenia detalu architektonicznego na powierzchni nie większej jak 20 % powierzchni elewacji.</p> <p>f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>g) Minimalna intensywność zabudowy – 0,1</p> <p>h) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,2</p> <p>4. Obsługa komunikacyjna działki przez drogę wewnętrzną.</p>
9ZN	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej</p> <p>3. Zasady zagospodarowania terenu</p> <p>a) Teren elementarny są to w większości drzewostany na skarpie nadrzecznej pełniące funkcje glebochronne i wspomagające stateczność zboczy do objęcia ochroną.</p> <p>b) Teren pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.</p> <p>c) Ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w pkt 2 i w § 12 pkt 2 lit. l).</p> <p>4. Obsługa komunikacyjna terenu ciągami pieszymi.</p>
10ZP	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>a) Teren zagospodarować zielenią.</p> <p>b) Ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w pkt 2 i w § 12 pkt 2 lit. l).</p> <p>4. Obsługa komunikacyjna terenu drogą publiczną klasy dojazdowej.</p>
11PU	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna i usługowa.</p>

	<p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza, garaże oraz urządzenia techniczne i technologiczne, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury.</p> <p>3. W zakresie rodzaju inwestycji produkcyjnych i usługowych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 5 lit b).</p> <p>4. Funkcje produkcyjną i usługową można realizować łącznie lub zamiennie.</p> <p>5. Istniejące obiekty mogą być rozebrane lub adaptowane do pełnienia nowych funkcji pod warunkiem, że nowa funkcja zgodna jest z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodny jest z zasadami ustalonymi poniżej.</p> <p>6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>a) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>b) Część terenu elementarnego położona jest w strefie, gdzie przekroczone są normy hałasu od drogi krajowej nr 59, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.</p> <p>c) Wysokość budynków administracyjnych, usługowych i magazynowych maksymalnie 12, 00 m. Dla budynków i budowli związanych z produkcją wysokości nie ustala się.</p> <p>d) Formy dachu oraz kierunku kalenicy nie ustala się. W przypadku stosowania dachów stromych należy realizować dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci <math>30^0 \div 45^0</math> kryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho-dachówką lub gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, w odcieniu tradycyjnej dachówki.</p> <p>e) W elewacjach budynków administracyjnych i usługowych stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno, okładziny ceramiczne; dopuszcza się stosowanie dużych powierzchni przeszklonych. Dla budynków produkcyjnych i magazynowych nie ustala się wymogów odnośnie stosowania materiałów wykończeniowych elewacji.</p> <p>f) Minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się.</p> <p>g) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,30.</p> <p>h) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni terenu elementarnego.</p> <p>i) Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan. Drzewo oznaczone na rysunku planu jako okazały dąb do objęcia ochroną należy bezwzględnie zachować.</p> <p>7. Obsługa komunikacyjna terenu istniejącym zjazdem z drogi krajowej;</p>
12KDD	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 12,00 m.</p>
13KDW	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 8,00 m.</p>
14KX, 15KX	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy gospodarcze do terenów zieleni.</p> <p>3. Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 3,00 m.</p>
16KDW	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo-zwrotnym.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 5,00 m.</p>

	4. Szerokość placu manewrowo-zwrotnego – zgodnie z rysunkiem planu.
17KDW	1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 8,00 m. 4. Ustala się dwa miejsca zjazdów z drogi gminnej na drogę wewnętrzną zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy końcowe**

**§ 15.** 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 %.

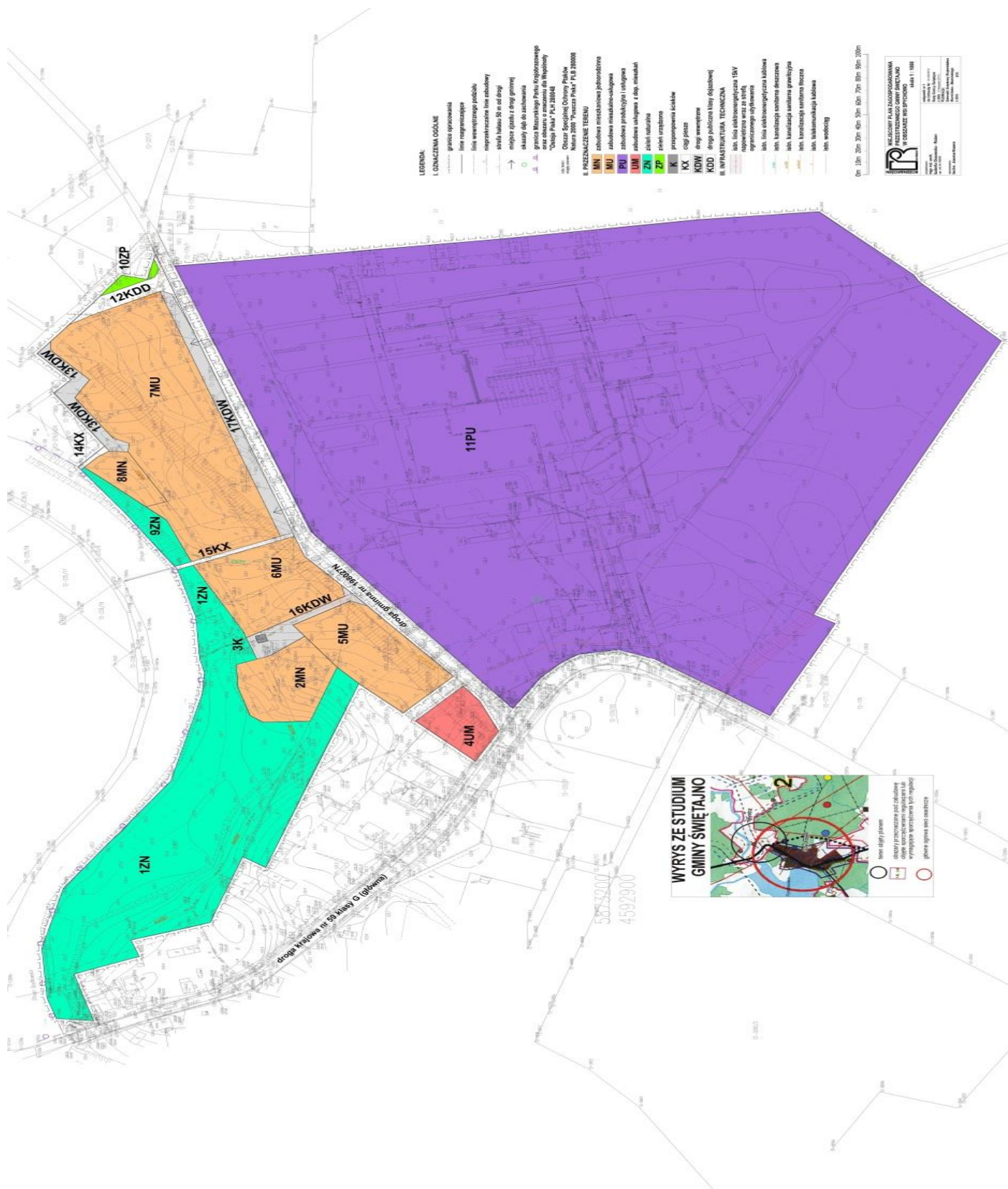
**§ 16.** W granicach planu inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej należąca do zadań własnych gminy jest droga gminna, oznaczona na rysunku planu symbolem 12KDD

**§ 17.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świętajno.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Dariusz Rokicki

### Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL/320/2014 Rady Gminy Świętajno z dnia 13 listopada 2014 r. [Załącznik1.jpg](#)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/320/2014  
Rady Gminy Świętajno  
z dnia 13 listopada 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/320/2014  
Rady Gminy Świętajno  
z dnia 13 listopada 2014 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21) stwierdza się, że na terenie objętym zmianą planu inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej należącą do zadań własnych gminy jest droga gminna, oznaczona na rysunku planu symbolem 12KDD.