UCHWAŁA Nr XXXIII/178/2002
RADY GMINY ŚWIĘTAJNO
z dnia 25 marca 2002 roku
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno w obrębie wsi Mazury

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2001 r. nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Gminy w Świętajnie uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno w obrębie wsi Mazury, przedstawioną w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana obejmuje najdalej wysunięty teren gminy od strony północno-zachodniej w kierunku do wsi Szwałk, przylegający także do jez. Łaźno i rzeki Mazurki.

§ 2

Celem planu jest ustalenie zasad podziału i zabudowy terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, letniskowych z zabudową zagrodową w sposób eliminujący konflikty przestrzenne i ograniczający negatywne oddziaływania użytkowników działek na środowisko przyrodnicze.

§ 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. **Tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**.
2. **Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**

3. **Tereny zabudowy letniskowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL**.
4. **Tereny zabudowy usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT.**
5. **Teren pola biwakowego,** oznaczony na rysunku planu symbolem **T**.
6. **Tereny urządzeń sportowo-rekreacyjnych,** oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.
7. **Tereny leśne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**.
8. **Tereny łąk i pastwisk**, oznaczone na rysunku planu symbolem **Rz**.
9. **Tereny wód otwartych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.
10. **Tereny dróg i miejsc nawrotowych,** oznaczony na rysunku planu symbolem **KP, KD, KW** i **KS**.
11. Zasady obsługi i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

§ 4

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, obowiązujący w zakresie:

– granic opracowania,
– linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone – linie ciągłe, orientacyjne linie przerywane,
– zasad podziału wewnętrznego terenów,
– nieprzekraczalnych linii zabudowy,
– ciągów pieszych,
– stref ochronnych jeziora,
– zasad gospodarki wodno-ściekowej,
– klasyfikacji techniczno-funkcjonalnej dróg.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Świętajno, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek graficzny na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku;

7) **zabudowie zagrodowej MR** – należy przez to rozumieć zespół budynków, w tym budynku mieszkalnego wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, integralnie powiązany z gospodarstwem;

8) **zabudowie letniskowej UTL** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na wyodrębnionej działce, przeznaczony wyłącznie do celów rekreacyjno-wypoczynkowych dla właściciela i jego rodziny.

ROZDZIAŁ II
POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. **Teren ogólnodostępny**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**.
   1.1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest jego istniejące użytkowanie bez prawa zabudowy.
   1.2. Przeznaczeniem dopuszczalnym jest wyznaczenie miejsc do wędkowania z ewentualnym pomostem.
2. **Teren pola biwakowego,** oznaczony na rysunku planu symbolem **2T**.
   2.1. Zabezpieczenie sanitarne terenu wspólne z urządzeniami obszaru oznaczonego symbolem 3UT.
   2.2. W ramach konturu planuje się wydzielenie miejsca na plażę ogólnodostępną z pomostem, boiska do gier małych oraz miejsca do palenia ognisk.
   2.3. Wprowadza się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych.
3. **Teren campingu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3UT**.
   3.1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest świadczenie usług turystycznych pobytowych o podwyższonym standardzie użytkowania.
   3.2. Ilość planowanych miejsc na campingu dla pięćdziesięciu osób jednorazowo.
   3.3. Wprowadza się ujednolicenie zabudowy polegający na zaprojektowaniu kompleksowym obiektów tworzących całość architektoniczną, czyli domków turystycznych i obiektów towarzyszących wraz z obsługą sanitarną dla konturu 2T.

3.4. Planuje się zabudowę o konstrukcji drewnianej z wysokimi dachami o starannym wykończeniu.

3.5. Dopuszcza się możliwość łączenia obu konturów oznaczonych symbolami 2T i 3UT.

4. **Teren zabudowy letniskowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **4UTL**.

4.1. Przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa letniskowa wyłącznie poza strefą ochronną jeziora:

1) wprowadza się podział terenu na trzy działki letniskowe,

2) na każdej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku letniskowego,

3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- forma budynków nawiązująca do architektury lokalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zagospodarowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak: drewno, kamień, cegła, dachówka,
- wysokość budynku – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu 40-45^0;

4.2. Zakazuje się lokalizowania zabudowy gospodarczej.

4.3. Minimum 80% powierzchni każdej działki należy pozostawić niezabudowaną.

4.4. Dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury ogrodowej.

4.5. Adaptuje się istniejącą zabudowę na potrzeby zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

5. **Teren przystani wodnej ogólnodostępnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **5US**.

5.1. Przeznaczeniem podstawowym jest zorganizowana przystań dla sprzętu pływającego.

5.2. Dopuszcza się budowę hangaru na sprzęt i budowę pomostów cumowniczych.

5.3. Adaptuje się istniejące drogi na dojazd bezpośredni i transport sprzętu oraz wyznacza się teren placyku manewrowo-postojowego dla samochodów, oznaczony na rysunku planu symbolem KS.

6. **Teren rekreacyjno-sportowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **6US**.

6.1. W ramach konturu nie dopuszcza się budowy obiektów budowlanych nie związanych z utrzymywaniem zbiorników wodnych.

6.2. Dopuszcza się możliwość łączenia działek w ramach konturu lub połączenia ich z terenami określonymi symbolem **4UTL**.

6.3. Wprowadza się nakaz udostępniania przejść wzdłuż brzegu jeziora.

7. **Tereny urządzeń sportowo-rekreacyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **7US**.

7.1. W ramach przeznaczenia podstawowego wprowadza się możliwość zagospodarowania terenu urządzeniami rekreacyjno-wypoczynkowymi w postaci plaży, boiska do gier małych, miejsc do przechowywania sprzętu pływającego, wyznaczenie kąpieliska itp. bez prawa zabudowy letniskowej.

7.2. Dopuszcza się możliwość łączenia działek w celu skoncentrowania urządzeń.

7.3. Adaptuje się istniejące dojazdy w postaci wydzielonych geodezyjnie dróg do połączeń komunikacyjnych dla terenu 7US.

7.4. Wprowadza się nakaz udostępnienia przejść wzdłuż brzegu jeziora oraz zakaz budowy obiektów budowlanych nie związanych z obsługą zbiorników wodnych.

8. **Tereny zabudowy letniskowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **8UTL**.

8.1. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa letniskowa, wyłącznie poza strefą ochronną jeziora.

Na obszarze wydzielonej planem działki ustala się następujące wymagania:

1. Zakaz wtórnych podziałów.
2. Lokalizację jednego budynku.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- forma budynków nawiązująca do architektury lokalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak: drewno, kamień, cegła, dachówka;
- wysokość budynku nie powinna przekraczać 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- dachy dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu 40-45^0, usytuowane kalenicą równolegle do przyległych dróg;

8.2. Zakazuje się lokalizowania zabudowy gospodarczej.

8.3. Minimum 80% powierzchni działki należy pozostawić niezabudowaną i nieutwardzoną, pokrytą roślinnością.

8.4. Dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury.

9. **Teren siedliska zagrodowego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **9MR**.

9.1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest gospodarstwo agroturystyczne

1) zabudowa siedliskowa w formie zagrody wiejskiej, w tym budynek mieszkalny z funkcją turystyczną,

2) zabudowa inwentarska w odległości minimum 200 m od brzegu jeziora.

9.2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

– forma budynków musi tworzyć całość architektoniczną z zastosowaniem materiałów takich, jak: drewno, kamień, cegła, dachówka;

– dachy wysokie dwuspadowe, o nachyleniu 40-45^0;

– nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

9.3. Dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących stanowiących uzupełnienie funkcji dodatkowej w postaci elementów małej architektury, garaży, miejsc postojowych dla samochodów, wyznaczenie miejsc rekreacyjno–wypoczynkowych z plażą i pomostem.

9.4. Wprowadza się nakaz udostępniania przejść wzdłuż brzegu jeziora oraz zakaz budowy obiektów budowlanych nie związanych z obsługą zbiorników wodnych.

10. **Teren siedliska**, oznaczony na rysunku planu symbolem **10MR**.

10.1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest gospodarstwo rolne o profilu upraw warzywnych i sadowniczych.

10.2. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego wprowadza się możliwość zabudowy w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego.

10.3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

– budynek mieszkalny wolnostojący jednorodzinny,

– dach wysoki dwuspadowy o nachyleniu 40-45^0,

– wysokość 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

– pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

- budynek gospodarczy ma stanowić uzupełnienie funkcji podstawowej terenu.

10.4. Zakazuje się lokalizowania obiektów do prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej.

11. **Teren istniejącego gospodarstwa rolnego z zabudową zagrodową**, oznaczony na rysunku planu symbolem **11MR**.

11.1. Adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem przebudowy i zachowaniem funkcji podstawowej.

12. **Tereny leśne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **12LS**.

12.1. Adaptuje się kompleks terenów leśnych z prowadzeniem prawidłowej gospodarki leśnej.

12.2. Zaleca się uporządkowanie zieleni leśnej wzdłuż brzegu rzeki Mazurki poprzez selekcję drzew i zakrzaczeń, wprowadzając prawidłową gospodarkę leśną.

13. **Tereny łąk i pastwisk oraz tereny rolne objęte zakazem zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**.

14. **Tereny siedlisk zagrodowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **13MR**.

14.1. Przeznaczeniem podstawowym są gospodarstwa rolne z zabudową zagrodową..

14.2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- forma budynków ma tworzyć całość architektoniczną z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych, jak: drewno, kamień, cegła dachówka,
- dachy wysokie dwuspadowe o nachyleniu 40-45^0,
- nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku.

14.4. Dopuszcza się realizację usług o charakterze nieuciążliwym, w tym także związanych z obsługą ruchu turystycznego.

15. **Teren zabudowy jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **14MN**.

15.1. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów, włącznie ze zmianą funkcji.

15.2. Dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwej funkcji usługowej.

§ 7

Tereny wód otwartych jeziora Łaźno i rzeki Mazurki, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.

Wzdłuż brzegów wyznacza się granicę stref ochronnych o przebiegu pokazanym na rysunku planu, w której obowiązują zakazy wymienione w Rozporządzeniu nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1988 r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 36, poz. 194 z dnia 26 czerwca 1998 r. Projektuje się pomosty w rejonie terenów 1US, 2T, 5US, 7US.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8

Ustala się linie rozgraniczające dróg oznaczonych na rysunku planu wymienionymi niżej symbolami:

01KG – droga gminna w układzie pomocniczym, przewidziana do modernizacji do normatywnych parametrów. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni – 5,5 m. Odległość zabudowań od krawędzi jezdni minimum 12 m.

03KD – droga dojazdowa. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8-10 m. Odległość zabudowań od krawędzi jezdni minimum 10 m.

02KP – droga powiatowa w układzie podstawowym. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12-15m.

04KD – droga dojazdowa w układzie pomocniczym, przewidziana do modernizacji i normatywnych parametrów. Linia zabudowy do krawędzi jezdni – 25m.

05KW – dojazdy wewnętrzne istniejące i projektowane. Szerokość w liniach rozgraniczających 4-6 m.

KS – placyki nawrotowe w ciągu ulicy gminnej 01KG.

§ 9

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1. Zapotrzebowanie na wodę całego obszaru zabezpieczyć z projektowanego wodociągu wiejskiego, biegnącego wzdłuż drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KG.

§ 10

Ustala się zasady usuwania ścieków bytowo-gospodarczych:

1. Do szczelnych zbiorników ściekowych, wywożonych okresowo do oczyszczalni w Świętajnie na czas określony, czyli do czasu wykonania przewidzianej w przyszłości kanalizacji z przepompownią w Rogojnach i oczyszczalnią we Wronkach. Projektowane przejście z kanalizacją do przepompowni przez rzekę Mazurkę w miejscu planowanego mostu z przejściem pieszym.
2. Nakłada się obowiązek włączenia się do kanalizacji i partycypacji w kosztach sieciowego uzbrajania terenu dla ich właścicieli.

§ 11

Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

1. Zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejących urządzeń sieciowych, czyli linii NN biegnącej wzdłuż drogi gminnej i linii SN biegnącej w ramach konturu 13MR wzdłuż drogi Mazury-Szwałk.
2. Trasy projektowanych linii energetycznych należy lokalizować w sposób mało kolizyjny (lokalizacja słupów na miedzach). Zaleca się, aby stacje transformatorowe znajdowały się na terenach ogólnie dostępnych.
3. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców należy projektować na warunkach technicznych wydanych przez Zakład Energetyczny Białystok, Rejon Energetyczny Ełk.

§ 12

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

1. Wyłącznie na warunkach technicznych wydanych przez Telekomunikację Polską S.A. w Suwałkach.

ROZDZIAŁ IV

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

Sieci uzbrojenia technicznego oraz drogi dojazdowe wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 03KD i 05KW na terenach zabudowy letniskowej nie stanowią zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu art. 13 ust. 3 o zagospodarowaniu przestrzennym. Koszty uzbrojenia terenu i urządzenia dróg dojazdowych obciążają właścicieli obsługiwanych działek.

§ 14

Zgodnie z art. 10 ust. 3, w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

Symbol terenu	Stawka %
1US	10
2T	10
3UT	10
4UTL	10
5US	10
6US	10
7US	10
8UTL	10
9MR	10
10MR	10
13MR	10
11MR, 14 MN	10
03KD, 05KW	10
KS	0

§ 15

W części uregulowanej niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXI/105/92 Rady Gminy Świętajno z dnia 7.11.1992r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 55, poz. 371 z 1992r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Świętajno.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Świętajno.

§ 17

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Stefania Nowik