UCHWAŁA Nr XXIV/98/04

Rady Gminy Świętajno

z dnia 22 marca 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno w obrębie Borki.

Na podstawie art 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2001r nr 142, poz. 1591 z późn.zm.),art 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999r Nr 15 poz . 139 z późn. zm) oraz art 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.z 1995 r nr 16, poz. 78, z późn. zm.) w związku z art.85. ust.2. ustawy z dnia 13 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz.U.Nr 80. poz. 716, 717,719)) Rada Gminy Świętajno uchwala co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno w obrębie geodezyjnym Borki w zakresie zabudowy mieszkalno-rekreacyjnej, budownictwa letniskowego, pensjonatowego , usług turystycznych w połączeniu z istniejącą zabudową wsi przedstawioną w treści niniejszej uchwały i rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załączniki nr 1 i 2.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

2) tereny usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem UT,

3) tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem ML,

4) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MNU,

5) tereny zabudowy pensjonatowej oznaczone na rysunku planu symbolem MP,

6) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem MZ,

7) tereny domków turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem MT,

8) terenu sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US,

9) tereny plaż i kąpielisk, przystani wodnych oznaczone na rysunku planu symbolem UI,

10) teren usług komercyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem U,

11) teren usług gastronomicznych oznaczony na rysunku planu symbolem UG,

12) tereny obsługi gospodarki rybackiej oznaczone na rysunku planu symbolem GR,

13) tereny siedlisk rolniczych oznaczone na rysunku planu symbolem MR,

14) tereny leśne i dolesienia oznaczone na rysunku planu symbolem LS,

15) tereny zakrzewień śródpolnych oznaczone na rysunku planu symbolem LZ,

16) tereny zieleni nie urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,

17) tereny łąk i pastwisk w tym na gruntach organicznych oznaczone na rysunku planu symbolem RZ,

18) tereny istniejących upraw polowych oznaczone na rysunku planu symbolem R,

19) tereny występowania stanowisk archeologicznych, oznaczone graficznie na rysunku planu

20) teren nieczynnego cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC

21) punkty widokowe oznaczone graficznie na rysunku planu,

22) tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu graficznie,

23) tereny charakteryzujące się zasobami troficznymi oznaczone na rysunku planu graficznie

24) pomnik przyrody lipa drobnolistna oznaczony graficznie na rysunku planu

25) tereny dróg i dojazdów oznaczone na rysunku planu symbolami KP, KG, KD,

26) zasady obsługi, oraz tereny infrastruktury technicznej

27) zasady kształtowania zabudowy

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granic terenów objętych planem,

2) granicy skupionej zabudowy wsi,

3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – określone,

4) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – orientacyjne,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg i jezior

6) linie podziału wewnętrznego terenów o tych samych funkcjach istniejące i postulowane podziały na działki,

7) postulowane lokalizacje obiektów o funkcji podstawowej,

8) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna dróg,

9) infrastruktura techniczna,

§ 4. Stosowane na rysunku planu linie ciągłe rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – określone, wymagają w postępowaniu lokalizacyjnym i przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych ścisłego przestrzegania ustalonych granic.

§ 5. Stosowane na rysunku planu linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone jako orientacyjne, mogą być w niewielkim zakresie korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych, oraz opracowywania projektów technicznych dróg.

§ 6. Przebieg linii planowanych podziałów wewnętrznych terenów mają charakter orientacyjny i mogą być w niewielkim zakresie korygowane w przypadku zmian podziału.

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa:

1) o planie – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) uchwale – należy prze to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Świętajnie, jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali1:2000 stanowiący załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały,

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

6) powierzchnię czynną przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością (naturalną nie urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,

7) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki stanowiące uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego np: garaże z funkcją gospodarczą itp.

8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy prze to rozumieć linię której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy głównej bryły budynku.

Rozdział II
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 8. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z projektowanego wodociągu w /g opracowanego projektu technicznego sieci z możliwością rozbudowy,

2) docelowo odprowadzenie ścieków siecią kanalizacyjną do zbiorczych planowanych systemów gminnych, poza terenem objętym planem,

3) na okres przejściowy do czasu wykonania kanalizacji zbiorczej dla obiektów użytkowanych wyłącznie w okresie letnim 2-3 m-ce zgodnym z ich przeznaczeniem i bez możliwości stałego zamieszkania ,czyli tylko letniskowych dopuszcza się ich użytkowanie z zastosowaniem bezodpływowych atestowanych zbiorników ściekowych lokalizowanych na poszczególnych działkach indywidualnie lub grupowo z zapewnieniem wywożenia ścieków do oczyszczalni w Świętajnie,

4) z chwilą wykonania kanalizacji obowiązuje zakaz użytkowania zbiorników ściekowych wraz z ich likwidacją,

5) wyklucza się stosowanie oczyszczalni przydomowych,

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii SN 15 kV i istniejących stacji transformatorowych na warunkach technicznych wydawanych grupowo dla poszczególnych terenów przewidzianych do zagospodarowania na podstawie ideogramów sieciowych w przypadku realizacji dodatkowych stacji transformatorowych;

7) zakaz zabudowy w strefie technicznej istniejącej linii SN 15 kV po 7,5 m. od osi trasy.

8) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł na paliwo ekologiczne z zakazem wyposażania projektowanych obiektów w lokalne nisko sprawne i zanieczyszczające środowisko kotłownie;

9) usuwanie odpadów stałych – gromadzenie w małych kontenerach i wywożenie na gminne wysypisko, lub na innych warunkach ustalonych przez władze gminne;

10) łączność telefoniczna (kablem podziemnym) na warunkach operatora sieci, na pisemny wniosek inwestora;

11) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego;

12) w zakresie komunikacji obowiązują szerokości w liniach rozgraniczających;

13)drogi dojazdowe wewnętrzne z uzbrojeniem technicznym nie stanowią zadań własnych gminy dla realizacji celów publicznych w rozumieniu art. 13, ust 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 9. 1. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

2. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu ustala się:

a) dla terenów chronionego krajobrazu obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003 r (Dz. Urz. Woj Warm.-Maz., Nr 52 poz. 725)

b) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń należących do inwestycji oddziaływujących znacząco na środowisko;

c) w granicach objętych skupioną zabudową wsi zakazuje się składowania na pryzmach obornika,

d) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg, parkingów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,

e)docelowo włączenie do projektowanej kanalizacji gminnej zabudowy istniejącej i projektowanej

f) zakazuje się realizacji nowych budynków inwentarskich w odległości mniejszej niż 200 m od brzegów wód ;

g) zakaz niszczenia linii brzegowej jezior , oraz trzcinowisk wzdłuż brzegów jeziora z zaroślami łozowymi w głębi lądu stanowiące miejsca gniazdowania i lęgu wielu gatunków ptaków i wprowadza się zakaz używania silników spalinowych do sprzętu pływającego na obu jeziorach Haszno i Litygajno,

h) wprowadzanie zadrzewień z preferencją gatunków rodzimych;

i) zakazuje się wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych , których forma jest obca architekturze regionalnej;

j) strefę ochronną jeziora wyznacza nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

3. W zakresie ochrony dóbr kultury, ustala się :

a) na rysunku planu odpowiednim oznaczeniem graficznym oznaczone zostały stanowiska archeologiczne, na obszarach stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne związane z realizacją jakichkolwiek inwestycji należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi.

b) na terenie objętym opracowaniem występują następujące obiekty zabytkowe i kulturowe:

- dom nr 5 , nr 6, nr 7 , nr 10, nr 13, nr 14, nr 25, nr 26 i nr 28 mur. z początku XX w.

- cmentarz ewangelicki XIX w. ze strefą ochronną o szerokości 50 m ,oznaczony na rysunku planu symbolem ZC

c) wszelkie prace na obiektach , o których mowa w ust. 2 wymagają bezwzględnie uzyskania zgody konserwatora zabytków

4. W zakresie ochrony dóbr przyrody, ustala się:

a) oznaczony graficznie na rysunku planu pomnik przyrody (lipa drobnolistna nr ewid. 268) objęty ochroną na podstawie Zarządzenia Wojewody Suwalskiego Nr 12/80 z dnia 12 marca 1980r (D Urz. WRN Nr 2, poz.10).

§ 10. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

1.Ustala się minimalne powierzchnie działek dla :

a) zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej 2500 - 3000 m2,

b) zabudowy letniskowej 1500 - 2000 m2,

c) pensjonatowej – 3500 m2 i więcej,

d) pod jeden domek turystyczny – 600 m2,

chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej

2. Określa się zasady ustalenia minimalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, od zewnętrznej krawędzi jezdni :

a) wzdłuż drogi powiatowej 8 m na terenach skupionej zabudowy wsi i 20 m poza terenami zabudowy,

b) wzdłuż dróg gminnych 6 m na terenach skupionej zabudowy i 15 m poza terenami zabudowy,

3. Ustala się obowiązującą zasadę, że wszelkie uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.

4. Ustala się, że w obrębie każdej działki przeznaczonej pod zainwestowanie min 70% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,

5. Zakazuje się wtórnych podziałów terenów przeznaczonych pod ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty oznaczonych w planie symbolami UT; MP chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

6. Realizacja pomostów w uzasadnionych przypadkach, związanych z obsługą turystyki w powiązaniu z konturami oznaczonymi symbolami : UI, UT.

7. W zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi.

8. Ustala się jako obowiązującą zasadę, że podstawą inspiracji do tworzenia architektury są cechy architektury regionalnej.

9. Wysokość projektowanych budynków – do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, chyba że ustalenia szczegółowe planu ustalają inaczej.

10. Dachy projektowanych budynków – dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, o nachyleniu połaci 35 – 45, kryte dachówką ceramiczną , chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

11. Ustala się następujące zasady sytuowania budynków głównych na działkach :

a) równoległy układ kalenicy dachu do dróg przyległych,

b) przy uzupełnianiu zabudowy w nawiązaniu do układów istniejących,

12. Ustala się następujące zasady określania rzędnych posadowienia parterów :

a) na terenach o znacznych spadkach – 1,5 m nad poziom terenu z wykorzystaniem jego spadków

b) na terenach nie wymienionych w pkt. a – zabudowa mieszkaniowa, letniskowa i turystyczna do 0,5 m nad poziom terenu, zabudowa usługowa i produkcyjna 0,1 m do 0,2 nad poziom terenu.

13. Ogrodzenia winny wtapiać się w krajobraz, zakazuje się ogrodzeń pełnych i z betonowych prefabrykatów. Zaleca się

ogrodzenia ukryte w zieleni np. żywopłocie o wysokości nie wyższej niż 1,20 m.

14. Zakazuje się grodzenia terenów min. 1,5 m od linii brzegu jezior(Art. 27 pkt 1 Ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r.).

Rozdział III

Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 11. 1. Wyznacza się teren istniejącego ośrodka wypoczynkowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:

1) podniesienie standardu świadczonych usług poprzez modernizację, lub wymianę istniejącej zabudowy,

2) dopuszcza się przeznaczenie zamienne terenu pod jeden obiekt hotelowo - gastronomiczny z wykorzystaniem całorocznym z predyspozycją organizowania polowań i zorganizowanego wypoczynku, z określeniem wielkości do 50-ciu osób,

3) dopuszcza się uzupełnienie przeznaczenia zamiennego o funkcję mieszkaniową dla właściciela lub zarządcy,

4) wysokość zabudowy przeznaczenia zamiennego trzy kondygnacje z poddaszem użytkowym;

§ 12. 1. Wyznacza się tereny istniejącej i projektowanej zabudowy letniskowej na obszarach działek wcześniej określonych oznaczone na rysunku planu symbolem 4ML.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą zabudowę letniskową.

3. Wprowadza się możliwość zabudowy wolnych wyznaczonych wcześniej działek w oparciu o istniejący podstawowy układ komunikacyjnym wyłącznie z ustaloną lokalizacją poszczególnych budynków,

4. Projektowane budynki o ujednoliconej bryle i formie architektonicznej

- powierzchnia zabudowy do 90 m2;

- wysokość projektowanych domków do 8 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;

- kalenicę projektowanych budynków lokalizować w / g zasad wskazanych na rysunku planu;

5. Wyznaczone wcześniej dojazdy wchodzą w obszar terenów zagospodarowanych i nie są ustaleniami niniejszego planu.

6. Drogi gminne oznaczone na rysunku planu stanowią podstawowy układ komunikacyjny.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 2MNu.

2. Dla terenu , o których mowa w ust. 1 ustala się :

1) Realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wzbogaconego o funkcję usługową w poziomie parteru budynku.

2) Zaleca się usługi handlowe, mała gastronomia z preferencją obsługi turystów;

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się :

1) Zabudowę gospodarczo – garażową w połączeniu z podstawową bryłą budynku.

2) W obrębie działki 40 % powierzchni winny stanowić zadrzewienia .

§ 14. 1. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MZ.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania :

1) istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;

2) zakaz wtórnych podziałów,

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy pensjonatowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej na wyznaczonych wcześniej działkach oznaczone na rysunku planu symbolem 5MP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :

1) Forma budynku zgodna z tradycjami regionu przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych jak tynki, okładziny kamienne, ceramiczne i drewniane,

2) Dach wysoki dwuspadowy, symetryczny o nachyleniu połaci głównych pod kątem 35 – 45, pokryty dachówką ceramiczną ,

3) Wysokość budynku nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe,

3. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego wprowadza się możliwość lokalizacji na działce urządzeń i obiektów towarzyszących, stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

§ 16.1 Wyznacza się teren istniejącego siedliska rolnego z zabudową zagrodową oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MR.

2. Dla terenu o którym mowa w ust 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania

1) W stosunku do istniejącej zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą i działalnością nierolniczą ustala się możliwość dokonywania remontów, wymiany obiektów, ich uzupełnień i przebudowy, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z zachowaniem podstawowego przeznaczenia terenu.

2) Obszar użytków rolnych bez prawa zabudowy.

3) Zakaz wtórnych podziałów

3. Istnieje możliwość wykonania wieży obserwacyjnej jako atrakcji turystycznej na półwyspie wykorzystywanej jako punkt widokowy ogólnie dostępny z urządzeniem ciągów spacerowych w celu zapewnienia dostępności.

4. Funkcja agroturystyczna w ramach istniejącej zabudowy.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 7 ML o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę letniskową .

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:

1) na każdej istniejącej i wyznaczonej planem działce lokalizuje się jeden obiekt wolnostojący o powierzchni zabudowy do 90 m2;

2) funkcja gospodarczo – garażowa w połączeniu z podstawową bryłą budynku;

3) w obrębie każdej działki przeznaczonej pod zainwestowanie min. 70 % powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;

4) wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe ;

5) dachy wysokie dwuspadowe symetryczne o nachyleniu 40 – 45, kryte dachówką ceramiczną;

6) układ kalenicy podstawowej dachu równoległy do przyległych dróg;

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 MN.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:

1) podział na działki w/g zasad ustalonych na rysunku planu;

2) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe;

3) dachy projektowanych budynków dwuspadowe lub wielospadowe strome o nachyleniu połaci 35 – 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną .

3 Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się :

1) możliwość budowy budynku gospodarczo – garażowego architektonicznie powiązanego z budynkiem mieszkalnym

4 Obiekty małej architektury.

5. Urządzenia infrastruktury technicznej.

6. W obrębie działki 40 % powierzchni terenów winny stanowić zadrzewienia.

§ 19. 1. Ustala się tereny projektowanych domków turystycznych na projektowanych i wcześniej wyznaczonych działkach w oparciu o istniejący układ komunikacyjny oznaczone na rysunku planu symbolem 9 MT.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:

1) powierzchnie zabudowy projektowanych domków do 60 m2 o jednakowej bryle i formie architektonicznej

2) wysokość budynków 7 m od poziomu terenu do kalenicy dachu z uwzględnieniem konfiguracji terenu,

2) dachy wysokie dwuspadowe o nachyleniu połaci 40-45 stopni.

3) na każdej działce lokalizuje się jeden obiekt z optymalnym usytuowaniem jak na rysunku planu,

4) w obrębie działki minimum 40 % powierzchni winny stanowić zadrzewienia.

5) wprowadza się kompleksową zabudowę poszczególnych obszarów w/g dokumentacji powtarzalnej

6) dopuszcza się zabudowę w technologii drewnianej

§ 20. 1. Wyznacza się teren projektowanego siedliska z zabudową zagrodową oznaczonego na rysunku planu symbolem 10 MR.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania :

1) Realizację tradycyjnej zabudowy zagrodowej.

2) Profil gospodarstwa ogrodniczo-sadowniczy.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość wprowadzenia funkcji agroturystycznej,

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy pensjonatowej oznaczone na rysunku planu symbolem 11 MP.

2. Dla terenu o którym mowa w ust 1 ustala się:

1) Wielkość działki o powierzchni do 1,00 ha.

2) W obrębie działki 40 % jej powierzchni winny stanowić zadrzewienia .

3) W zakresie przeznaczenia uzupełniającego istnieje możliwość wprowadzenia funkcji mieszkalnej dla właściciela.

3. Dopuszcza się wtórny podział terenu dla przeznaczenia zamiennego czyli zabudowę letniskową wyznaczając działki z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej z ustaleniami zabudowy jak dla terenów 15 ML.

4. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego wprowadza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń stanowiących uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

§ 22. 1. Wyznacza się teren istniejącego siedliska oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 MR.

2. W granicach zabudowy zagrodowej związanych z produkcją rolniczą ustala się możliwość dokonywania remontów i wymiany obiektów budowlanych, ich uzupełniania i przebudowy.

§ 23. 1. Wyznacza się teren plaży i kąpieliska , przystani wodnej z punktem widokowym ogólnie dostępnym oznaczony na rysunku planu symbolem 13 UI.

2. Realizacja obiektów kubaturowych związanych z obsługą terenu wyłącznie poza strefą ochronną jeziora.

3. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla obsługi wykorzystując poddasze.

§ 24. 1. Wyznacza się teren stanicy wodnej z ograniczeniem zabudowy do jednego obiektu i lokalizacją jak na rysunku planu oznaczony na rysunku planu 14 UI.

2.Dopuszcza się wykonanie wieży obserwacyjnej i pomostu do cumowania łodzi na warunkach wodno-prawnych.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem 15 ML.

2. Na wyznaczonych wcześniej i projektowanych działkach ustala się przeznaczenie podstawowe – budownictwo letniskowe.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) usługi nieuciążliwe stanowiące uzupełnienia przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji rekreacyjnych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się zasady zagospodarowania:

1) wielkość działki 2500 m^2 i więcej, szerokość działki min. 40 m;

2) w obrębie działki 40 % powierzchni terenów czynnych winny stanowić zadrzewienia;

3) na każdej działce lokalizuje się jeden obiekt wolnostojący;

4) funkcję gospodarczą i garażową łączyć z podstawową bryłą budynku;

5) kalenice projektowanych budynków lokalizować równolegle do przyległej drogi

6) wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe.

5. Istnieje możliwość zmiany sposobu użytkowania letniskowego na mieszkalną w przypadku chęci uzyskania stałego zameldowania, bez potrzeby wprowadzania zmiany zapisów planu.

§ 26. 1. Wyznacza się teren zabudowy pensjonatowej z funkcją mieszkalną dla właściciela lub zarządcy oznaczony na rysunku planu symbolem 16 MP.

2. W ramach działki i przeznaczenia uzupełniającego, wprowadza się możliwość budowy pięciu domków weekendowych wolnostojących, parterowych w zabudowie powtarzalnej o powierzchni zabudowy do 60 m2 ,

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się :

a) zasadą zabudowy podstawowej jest jeden obiekt wolnostojący ;

b) wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe z wysokim dachem krytym dachówką ceramiczną ;

c) funkcję gospodarczą i garażową łączyć z podstawową bryłą budynku ;

4. Całość zabudowy winna stanowić harmonijną całość wkomponowaną w krajobraz.

§ 27. 1. Wyznacza się teren urządzeń sportowo rekreacyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem 17 US.

2. W ramach wyznaczonego obszaru planuje się boiska sportowe do piłki siatkowej, kortu tenisowego z urządzeniami towarzyszącymi w tym obiektu kubaturowego związanego z użytkowaniem obiektów i funkcją mieszkaniową dla właściciela lub zarządcy.

3. Zieleń towarzysząca w formie nasadzeń drzew ozdobnych z oczkiem wodnym, elementami małej architektury, place zabaw dla dzieci, ścieżki zdrowia itp.

4. Miejsca parkingowe w granicach działki.

§ 28. 1. Wyznacza się teren istniejącego i projektowanego campingu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18 UT.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy przyjmując 150 m2 na jednego użytkownika.

3. Dopuszcza się funkcję mieszkalną dla właściciela lub zarządcy.

§ 29. 1. Wyznacza się teren pod obiekt typu hotelowego np. zajazdu przydrożnego dla 30-ciu osób oznaczony na rysunku planu symbolem 19 UT.

2. W ramach obiektu dopuszcza się funkcję mieszkalną dla właściciela.

3. Wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.

4. Dach wysoki o spadku 35 – 45, kryty dachówką ceramiczną.

5. Zaleca się zastosowanie materiałów tradycyjnych takich jak kamień, cegła i drewno.

6. Zakłada się wysoki standard użytkowy i ekskluzywne wykończenie obiektu.

7. W obrębie działki minimum 40 % powierzchni powinna stanowić zieleń urządzona.

8. Miejsca postojowe i garaże w ramach działki.

§ 30. 1. Wyznacza się teren pod ośrodek wypoczynkowy typu „tawerna” oznaczony na rysunku planu symbolem 20 UT.

2. Dopuszcza się budowę pomostu i obiektów towarzyszących, stanowiących wzbogacenie lub uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

3. W zakresie przeznaczenia alternatywnego (zamiennego) ustala się realizację pensjonatu i urządzeń sportowych, z możliwością wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla właściciela.

4. Zabudowa wyłącznie poza strefą ochronną jeziora określoną na rysunku planu.

§ 31. 1. Wyznacza się teren siedliska z istniejącą zabudową zagrodową, uzupełniony projektowaną zabudową mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojącą i usługami turystycznymi oznaczony na rysunku planu symbolem 21 MZ

2. Dla terenu ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy na potrzeby turystyczne, rekreacyjne, hangary na sprzęt pływający ltp.

2) Podział terenu z wyznaczeniem trzech działek o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m2 z dostępem do drogi publicznej pod zabudowę mieszkalną jednorodzinna wolnostojącą

3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenu o którym mowa w ust 1 ustala się:

1) W oparciu o zabudowę istniejącą dopuszcza się możliwość budowy domków campingowych przyjmując wskaźnik powierzchni terenu 150 m2 na użytkownika.

2) Realizacja pomostu na warunkach pozwolenia wodno-prawnego

§ 32. 1. Wyznacza się teren usług komercyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem 22 U.

2. Dla terenu ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe usługi komercyjne, w tym handel, gastronomia, rzemiosło itp.,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) mieszkanie w formie budowanej lub w poddaszach,

b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

c) obiekty uzupełniające stanowiące wzbogacenie funkcji podstawowej,

d) zieleń urządzona

3. Dopuszcza się podział terenu.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny projektowanej zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 23 MZ.

2. Dla terenów ustala się zasady zagospodarowania nawiązujące do zabudowy sąsiedniej, z możliwością wprowadzenia funkcji agroturystycznej.

1) zakaz realizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny istniejących siedlisk rolniczych oznaczone na rysunku plany symbolami 24 MR.

2. Istniejąca zabudowa może podlegać wymiennie, rozbudowie i przebudowie oraz zmiennie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1 przeznaczenia terenu.

§ 35. 1. Wyznacza się teren plaży trawiastej z przeznaczeniem ogólnodostępnym i przystanią wodną oznaczony na rysunku planu symbolem 25 UI.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych w tym możliwość urządzenia pola namiotowego

3. Realizacja obiektu kubaturowego zgodnego z przeznaczeniem terenu w odległości 100 m od brzegu jeziora.

§ 36. 1. Wyznacza się teren gospodarstwa rybackiego ze stawami hodowlanymi ryb słodkowodnych oznaczone na rysunku planu symbolem 26 GR.

2. W ramach terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

1) Wprowadza się ograniczenie powierzchni stawu do 1,0 ha,

2) W obrębie działki 50% powierzchni stanowi teren biologicznie czynny.

3) Zakaz wtórnego podziału,

§ 37. 1. Wyznacza się teren istniejącego siedliska oznaczony na rysunku planu symbolem 27 MR.

2. Dla terenu ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie i modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1 przeznaczenia terenu;

3. Dopuszcza się funkcję agroturystyczną w ramach istniejącej zabudowy.

4. Występujące na gruntach organicznych zakrzaczenia, trzcinowiska podlegają ochronie jako cenne przyrodniczo.

5. Zaleca się konserwację rowów melioracyjnych.

§ 38. 1. Wyznacza się teren usług gastronomicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 28 UG.

2. Dla terenu ustala się następujące zasady zagospodarowania :

1) na terenie może powstać jeden obiekt typu „Karczma";

2) budynek parterowy z wysokim dachem, krytym dachówką ceramiczną, o starannie dobranej architekturze z wykorzystaniem materiałów takich jak kamień, cegła, drewno,

3. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela lub zarządcy.

4.Miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością powiększenia terenu pod gospodarstwo specjalistyczne oznaczone na rysunku planu symbolem 29 MZ.

1) Możliwość zagospodarowania wolnych terenów przyległych pod uprawy rolnicze i planowane do lesienia.

2) Istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać rozbudowie, wymianie i przebudowie.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny projektowanej zabudowy pensjonatowej oznaczone na rysunku planu symbolem 30 MP.

2. Dla terenów ustala się następujące zasady zagospodarowania :

1) zabudowa wyłącznie na obszarach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy,

2) wysokość budynków 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym o starannie dobranej architekturze,

3) zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;

4) obowiązek ochrony zieleni przybrzeżnej;

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się :

1) zabudowę gospodarczą, garaże i urządzenia techniczne;

2) urządzenia infrastruktury technicznej;

4. Przeznaczenie zamienne może stanowić indywidualna zabudowa mieszkalna z przydomowym ogrodem i obiektami uzupełniającymi stanowiącymi wzbogacenie przeznaczenia zamiennego bez potrzeby wprowadzania zmian do planu.

§ 41. 1. Ustala się teren ogólnodostępny z przeznaczeniem rekreacyjno – wypoczynkowym oznaczony na rysunku planu symbolem 31UI.

2.W ramach terenu dopuszcza się budowę boisk sportowych do gier małych, plażę i kąpielisko z pomostem.

3.Obiekt kubaturowy dla obsługi i wypożyczalnię sprzętu wodnego

§ 42. 1. Wyznacza się teren działki byłej zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 32 MNU.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania :

1) odbudowę istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej;

2) ochronę istniejącego drzewostanu;

3. Dopuszcza się w ramach przeznaczenia podstawowego prowadzenie usług gastronomiczno-turystycznych.

§ 43. 1. Wyznacza się teren obsługi gospodarki rybackiej oznaczony na rysunku planu symbolem 33 GR.

2. Dopuszcza się realizację jednego obiektu funkcyjnego związanego z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 44. 1. Wyznacza się teren rekreacyjno – wypoczynkowy oznaczony na rysunku planu symbolem 34 UI.

2. Dla terenu ustala się zasady zagospodarowania:

1) pola biwakowe lub carawanigowe;

2) wieży obserwacyjnej jako punktu widokowego;

3) plaży trawiastej ;

4) boiska do gier małych;

5) pomostu z kąpieliskiem;

3. Zaleca się ochronę zieleni przybrzeżnej.

4. Sanitariaty w odległości minimum 100 m od linii brzegowej jeziora.

§ 45. 1. Wyznacza się teren nowo projektowanego siedliska rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem 35 MR.

2. Dla terenu ustala się zasady zagospodarowania:

1) zabudowa tradycyjna zagrodowa z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;

2) uciążliwość obiektów w granicach lokalizacyjnych;

3. Gospodarstwo ekologiczne.

§ 46. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZC – istniejący cmentarz zamknięty, objęty ochroną konserwatorską, adaptowany.

§ 47. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZN o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną stanowiącą bufor ochronny brzegów jezior.

§ 48. 1. Ustala się teren użytków zielonych i użytków rolnych oznaczony na rysunku planu symbolem Rz i R.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu na gruntach organicznych zaleca się zachowanie stanu naturalnego w postaci łąk i enklaw śródpolnych;

2) w zakresie melioracji – utrzymanie urządzeń melioracji z ich okresową konserwacją;

3) Zakaz ich zabudowy.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny istniejących lasów i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem LS i LZ.

2. Na terenach leśnych obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony gruntów leśnych i organicznych oraz użytkowania i eksploatacji obszarów leśnych.

3. Wprowadza się zalesienia na terenach erozyjnych i gruntach nieprzydatnych do produkcji rolnej,

§ 50. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami K o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację.

2. Dla poszczególnych terenów o których mowa w ust 1 ustala się:

a) KP **-** drogi powiatowe w klasie drogi zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających 18 – 20 m.

b) KG **-** drogi gminne w klasie dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających 8-12 m.

c) KD – drogi dojazdowe wewnętrzne o minimalnej szerokości pasa drogowego 3,0 m

d) ciągi piesze o szerokości 2,5 m.

3. Wprowadza się dwie zmiany połączeń komunikacyjnych stanowiące objazd skrzyżowania i połączenie dróg istniejących pokazanych graficznie na rysunku planu.

4. Ustala się zasadę, że przy zagospodarowywaniu działek budowlanych z usługami należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów w granicach tych działek dostosowane do potrzeb użytkowników.

5. Adaptuje się teren przystanku autobusowego.

6. Wzdłuż drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu KP planowany jest szlak rowerowy o znaczeniu międzynarodowym.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

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

Symbol terenu	Stawka %	Uwagi
MN, ML, MP, MNU, MT, UT,UI	30	
UG, U.	10	
KP, KG, KD, K	0	
MZ, MR,GR	0	
RZ, LS,ZN,	0	

§ 52. Traci moc Uchwała Nr XXII/89/04 Rady Gminy Świętajno z dnia 2 lutego 2004 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno w obrębie Borki.

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świętajno.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Krystyna Wawrzyn