**UCHWAŁA Nr XVII/87/16**
**Rady Gminy Świętajno**
**z dnia 31 marca 2016r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Majątek Marczak"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015r. poz.1515 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U z 2015r. poz. 199 ze zm.) po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno, uchwalonego uchwałą Nr XII/52/15 Rady Gminy Świętajno z dnia 30.09.2015r. uchwała się, co następuje:

**§1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Giże, na działkach ozn. nr ewid. 213, 229/6, 234, 236/1 i 263/3 zwany dalej „Majątek Marczak", zgodnie z uchwałą Nr XVIII/213/14 Rady Gminy Świętajno z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu w granicach ustalonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

**Rozdział 1**
**Zasady obowiązywania planu**

**§2.** Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
2) z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§3.** Nie podlegają uchwaleniu niżej wymienione opracowania, które wchodzą w zakres dokumentacji planistycznej:
1) opracowanie ekofizjograficzne;
2) prognoza skutków finansowych uchwalonego planu;
3) strategiczna ocena oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

**§4.** Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie zasad użytkowania stanu istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego terenów w granicach obszarów objętych tym planem.

**Rozdział 2**
**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§5.** Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice terenu objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu.

**§6.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
2) **symbolu przeznaczenia** - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków ,wraz z ewentualnymi podcieniami, a nie dotyczą one takich elementów jak: balkony, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, gzymsy, pochylnie;

**Rozdział 3**
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§7.** Zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:
1) właściwe kształtowanie formy architektonicznej budynków lokalizowanych na terenie objetym planem miejscowym poprzez stosowanie zabudowy nawiązującej do tradycji mazurskich;
2) wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu, obowiązującymi przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej;
3) obsługę komunikacyjną do terenów objetych planem projektuje się w oparciu o zewnętrzny układ komunikacyjny dróg: powiatowej, gminnej i dojazdowej w granicach planu.

## Rozdział 4
## Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§8.**1. Wprowadza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy w zakresie planowanej funkcji turystycznej;

2. Planowana zabudowa winna nawiązywać do regionalnych elementów tradycji budowlanych w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych dachów, detali i pokryć dachowych z dachówki ceramicznej.

3. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

## Rozdział 5
## Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

**§9.**1. Na terenie objętym planem wprowadza się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych.

2. Utrzymanie standardów środowiska przyrodniczego w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego i gleb zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Użytek leśny na terenie planu o powierzchni 0,34 ha uzyskał zgodę Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne decyzją Nr IG.I.7151.12.2015 z dnia 5 maja 2015r.

4. Na etapie projektowania inwestycji należy przewidzieć możliwości prowadzenia działań ratowniczych w sytuacjach kryzysowych i na wypadek masowego zagrożenia, wynikające z przepisów odrębnych.

5. Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej objętych planem obowiązują przepisy dotyczące dopuszczalnych norm hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Istniejąca zieleń urządzona winna stanowić element towarzyszący i izolacyjny w zagospodarowaniu terenu objętego planem.

7. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, takich jak terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## Rozdział 6
## Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**§10.**1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1 UT/US z przeznaczeniem pod usługi turystyczne w tym sport, rekreacja i wypoczynek, dla 150 osób z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właścicieli.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy min. 6 m od zewnętrznej krawędzi pasa drogowego;
b) użytkowanie, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy oraz obiektów towarzyszących zgodne z przeznaczeniem terenu;
c) lokalizacja i budowa nowych obiektów budowlanych, w tym domki turystyczne dla indywidualnego zakwaterowania zgodna z przepisami odrębnymi;
d) lokalizacja i budowa obiektów pomocniczych, w tym budynek służący obsłudze niniejszego terenu w zakresie pielęgnacji zieleni, napraw i konserwacji, z zapleczem na sprzęt techniczny zgodna z przepisami odrębnymi;
e) urządzenia sportowo-rekreacyjne uzupełniające funkcję podstawową, w tym kort tenisowy i park linowy, mini golf, boiska do gier małych, miejsca do plażowania, istniejący staw rekreacyjny z dopuszczeniem rozbudowy w oparciu o przepisy prawa wodnego, punkty widokowe;
f) komunikacja wewnętrzna w formie urządzonych przejść i dojazdów, ścieżek spacerowych;
g) mała architektura ogrodowa, adaptacja zieleni towarzyszącej, nasadzenia uzupełniające;
h) racjonalna gospodarka wodno-ściekowa zgodnie z przepisami odrębnymi;
i) miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce na trzy miejsca noclegowe i 1 miejsce na trzy osoby zatrudnione;
j) maksymalne wykorzystanie terenu pod zabudowę do 30 %;
k) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
l) minimalny obszar biologicznie czynny 60%.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) zachowanie walorów architektoniczno-konstrukcyjnych przy rozbudowie istniejących budynków;
b) domki turystyczne typu „bungalow” o jednakowej architekturze i wystroju elewacji;
c) budynki pomocnicze w technologii tradycyjnej, dostosowane wystrojem elewacji i detalu architektonicznego do regionalnej zabudowy mazurskiej;
d) wysokość zabudowy do kalenicy dachu maks. 12 m;
e) geometria dachów dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale $40^o$ – $50^o$;
f) pokrycie dachowe z dachówki w kolorze czerwieni.

**§ 11.1.** Wyznacza się teren na rysunku planu oznaczony symbolem U pod usługi związane z działalnością rekreacyjno-edukacyjną dla dzieci.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy min. 6 m od zewnętrznej krawędzi pasa drogowego;
b) lokalizacja budynku wielofunkcyjnego i obiektów, które będą wzbogacały funkcję podstawową terenu;
c) maksymalne wykorzystanie terenu pod zabudowę do 20 %;
d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,00 – 0,01;
e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu min. 60%.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) wysokość zabudowy do kalenicy dachu maks. 9,0 m;
b) geometria dachu dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30º-45º;
c) pokrycie dachowe z dachówki w kolorze czerwieni.

**§12.1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami 2 UT/US, ZL i ZP.
a) ustala się przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 2UT/US pod obiekty sportowo-rekreacyjne w zakresie kontynuacji usług ustalonych dla terenu 1UT/US;
b) istniejący teren leśny oznaczony symbolem ZL winien stanowić naturalną otulinę do terenu 2UT/US;
c) istniejąca zieleń urządzona oznaczona symbolem ZP winna stanowić naturalną otulinę dla terenów oznaczonych symbolami U i 1UT/US;
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy w stosunku do zewnętrznej krawędzi drogi gminnej 8 m;
b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
c) obiekt towarzyszący funkcji podstawowej;
d) ustala się likwidację drogi dojazdowej gminy Świętajno dz. nr 208 w drodze wymiany gruntowej i wyznacza się dojazd do działki o nr ewid. 209 z działki o nr ewid. 236/3 oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDw o szerokości min. 3,5 m;
e) maksymalne wykorzystanie terenu pod zabudowę max. 20%;
f) wskaźnik intensywności zabudowy 0,00 – 0,01;
g) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu 80%.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) wysokość obiektu towarzyszącego funkcji podstawowej maks. 8 m do kalenicy dachu;
b) geometria dachu dwuspadowy lub wielospadowy;
c) nachylenie połaci dachowych w przedziale 30º-45º;
d) pokrycie dachowe z dachówki w kolorze czerwieni.

**§13.1.**Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu.
a) nieprzekraczalne linia zabudowy w stosunku do przyległej drogi gminnej 8 m;
b) maksymalne wykorzystanie terenu pod zabudowę do 30%;
c) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1;
d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki 60%;
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
a) wysokość do kalenicy dachu 9,0 m;
b) geometria dachu dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 30º-40º;
c) pokrycie z dachówki w kolorze czerwieni;

**§14.** Wyznacza się teren istniejącej słupowej stacji transformatorowej oznaczonej symbolem E:
1) ustala się dostęp komunikacyjny z drogi gminnej;
2) rozbudowa obiektu w zakresie zasilania energetycznego terenów objętych planem.

**§15.** Tereny dróg wewnętrznych pełniące funkcje dojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDw, 2KDw:
1) ustala się poszerzenie pasa drogowego istniejącej pieszo-jezdnej drogi ozn. symbolem. 1KDw do min 5,0 m zakończonej placykiem nawrotowym o wymiarach 13,5 m x 13,5 m;
2) na długości drogi 1KDw dopuszcza się lokalizację parkingu dostosowanego do potrzeb terenu oznaczonego symbolem U;
3) planowana droga zamienna ozn. symbolem 2KDw o min. szerokości 3,5 m w liniach rozgraniczających do użytkowania wyłącznie jako dojazd do sąsiedniej działki zabudowanej poza granicami niniejszego planu;

## Rozdział 7
## Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

**§16.**1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
2. W zakresie komunikacji drogowej:
a) dostępność komunikacyjna do terenów objetych planem z drogi gminnej 139020N zlokalizowanej na działce nr 268 która łączy się z drogą powiatową 1816 N Dunajek – Świętajno - Olecko.
b) podstawowy układ komunikacji wewnętrznej do rozbudowy wg ustaleń jak w §15 pkt.1 i 2;
c) budowa nowej wewnętrznej komunikacji pieszo-jezdnej o nawierzchni utwardzonej o szerokości pasa drogowego 5 m;
d) istniejące i planowane drogi winne spełniać warunki w zakresie obsługi p. poż.
e) ścieżki spacerowe utwardzone;
3. W zakresie Infrastruktury technicznej:

a) gospodarka wodno-ściekowa łącznie z modernizacją i rozbudową istniejących mediów zlokalizowanych na terenie planu winna być zgodna z przepisami odrębnymi;
b) wody opadowe i roztopowe do zagospodarowania powierzchniowego na terenach objętych planem;
c) ogrzewnictwo dla potrzeb planowanych obiektów przy zastosowaniu ekologicznych czynników energii grzewczej;
d) energia elektroenergetyczna w ramach rozbudowy istniejącej sieci kablowej zlokalizowanej w granicach planu;
e) telekomunikacja – sieć telekomunikacyjna w postaci podziemnej kanalizacji w połączeniu z istniejącym medium na terenie planu i wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji sieciowych telekomunikacyjnych z sieciami elektrycznymi;
f) ustala się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem Wm.

**Rozdział 8**
**Ustalenia końcowe**

**§17.** W granicach obszarów objętych planem miejscowym nie określa się warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§18.** Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obszarów objętych planem miejscowym.

**§19.** Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostaje ustalona dla obszarów objętych planem w wysokości 10%.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Szyłak

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVII/88/16
Rady Gminy Świętajno
z dnia 31 marca 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Świętajno rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Uchwała Nr. XVIII/213/14 z dnia 30 czerwca 2014 r Rada Gminy Świętajno przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „Majątek Marczak" położonego na działkach nr 213, 229/6, 234, 236/1 i 236/3 w obrębie Giże.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 28 stycznia do 17 lutego 2016r. z ustalonym terminem dyskusji publicznej nad ustaleniami planu na dzień 9 lutego 2016r.

Na podstawie art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) Wójt Gminy Świętajno wyznaczył termin wnoszenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na dzień 2 marca 2016r.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag, które na podstawie art. 17 ust. 11 i 12 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatruje Wójt Gminy i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Szyłak

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XVII/16
Rady Gminy Świętajno
Z dnia 31 marca 2016 r

**Rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Świętajno, rozstrzyga co następuje:

Realizacja zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „Majątek Marczak" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie stanowi o zadań własnych gminy, więc nie ustala się zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Szyłak