



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 18 grudnia 2025 r.

Poz. 5036

UCHWAŁA NR XVII/128/2025 RADY GMINY ŚWIĘTAJNO

z dnia 7 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świętajno, gmina Świętajno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z uchwałą Nr XIV/89/2019 Rady Gminy Świętajno z dnia 15 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świętajno, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świętajno, gmina Świętajno zwany dalej „planem”.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Świętajno uchwalonego uchwałą Rady Gminy Świętajno Nr III/19/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. nr 19 poz. 309 z 2003 r.)

3. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Nr XIV/89/2019 Rady Gminy Świętajno z dnia 15 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świętajno oraz w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

4. 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 niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) Teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP

- 3) Teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem L;
- 4) Teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej, parametrów działek budowlanych;
- 12) stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go z pośród innych terenów;
- 4) granica terenu objętego planem;
- 5) wymiarowanie w systemie metrycznym.

2. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i nie są obowiązujące.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Świątajno o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć za wyjątkiem okapów, gzymsów i wykuszy, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 0,50 m, oraz balkonów i schodów zewnętrznych, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 1,3 m;

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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) W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonijnej kolorystyki elewacji,
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
- 3) W zakresie ogrodzeń ustala się:
 - a) ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,50 m od poziomu terenu; ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich, jak: drewno, kamień, cegła z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych;
- 4) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 uchwały.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) Teren objęty planem położony jest na terenach objętych ochroną: w granicach obszaru Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” oraz w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP „Sandr Kurpie” nr 216 oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”. Na przedmiotowych obszarach mają zastosowanie zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w ramach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- 2) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 3) Poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stosownie do przepisów odrębnych.
- 4) Ustala się następujące nakazy:
 - a) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych,
 - b) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.
- 5) Ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- 6) Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń, materiałów i kolorystyki elewacji, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych oraz poprzez ustalenie zasad zagospodarowania działki budowlanej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny wymagające ochrony ustaleniami planu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Na terenie objętym planem tereny przestrzeni publicznych nie występują.

§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) Teren objęty planem położony jest na terenach objętych ochroną: w granicach obszaru Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP „Sandr Kurpie” nr 216, na terenie których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) W granicach terenu objętego planem nie występują:
 - a) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym
 - b) udokumentowane geologicznie złoża kopalin,
 - c) tereny zagrożone osuwiskami,
 - d) tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
 - e) obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską, ujęte w rejestrze zabytków oraz w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje się.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z sąsiedztwa cmentarzy oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Teren położony częściowo w zasięgu strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarzy. Na załączniku nr 1 – rysunek planu wniesiono zasięg strefy – 50 m od działek cmentarzy. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Powiązania z drogami układu nadrzędnego: z drogą powiatową poprzez przyległą do terenu opracowania drogę gminną.
- 2) Ilość miejsc postojowych przyjmować następująco:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie.
 - b) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Ustala się następujące ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczalne jest lokalizowanie sieci uzbrojenia na terenach działek budowlanych w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, np. wzdłuż granicy działki oraz w obrębie linii rozgraniczających dróg lub pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg, nie powodujące zmiany przeznaczenia,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i korektę średnic, zmianę przebiegu sieci, zamianę sieci napowietrznych na doziemne, likwidację obiektów, sieci i urządzeń,
 - c) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu, nie dopuszcza się rozwiązań indywidualnych;
 - b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych należy przewidzieć realizację hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zasady odprowadzenia ścieków: docelowo odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej; na okres czasowy dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) Zasady zaopatrzenia w gaz:
- dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym opracowaniem; zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową.
- 7) Zasady zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 4) lit. a).
- 8) W zakresie telekomunikacji ustala się:
- przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne,
 - 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;
- 9) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; przyłączanie do sieci elektroenergetycznej projektowanych obiektów będzie realizowane na ogólnych zasadach przyłączania wynikających z przepisów odrębnych; przyłącza należy wykonać jako kablowe,
 - dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 50kW (kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, urządzenia wykorzystujące siłę wiatru), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

- Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej, parametrów działek budowlanych:

Symbol terenu	Ustalenia
1MNW 2MNW	1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2.Zabudowę należy realizować w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i jeden budynek garażowy lub gospodarczo-garażowy. 3.Budynek mieszkalny nie może mieć więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe. 4.Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. 5.Od strony działek klasyfikowanych jako leśne nie oznacza się nieprzekraczalnej linii zabudowy – obowiązują tu przepisy odrębne. 6.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m ² ; b)maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30; c)nadziemna intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,60;

	<p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;</p> <p>e) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego – do 10,0 m, dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 6,0 m, pozostałe obiekty budowlane i altany – nie więcej niż 4,0 m;</p> <p>f) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci zawartym w przedziale od 35⁰ do 45⁰, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych;</p> <p>g) kolorystyka dachu: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni lub w kolorze grafitowym.</p> <p>7. Zasady obsługi komunikacją kołową: obsługa komunikacyjna działki z drogi wewnętrznej lub przyległej drogi gminnej poza granicami opracowania.</p>
1ZP	<p>Teren zieleni urządzonej pełniącej funkcję izolacyjną. Dopuszcza się parkingi – w ilości nie większej niż 20 stanowisk;</p> <p>- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80;</p>
2ZP	<p>Teren zieleni urządzonej pełniącej funkcję izolacyjną. Dopuszcza się parkingi – w ilości nie większej niż 8 stanowisk;</p> <p>- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80;</p>
1KR 2KR	<p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2. Droga wewnętrzna zakończona placem manewrowo zwrotnym.</p> <p>3. Szerokość w liniach rozgraniczających – 8,00m, szerokość placu manewrowo zwrotnego - 16m.</p>
1L	<p>Las - pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.</p> <p>Gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 16. 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 %.

§ 17. W granicach planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się.

§ 18. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest kanalizacja sanitarna.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świętajno.

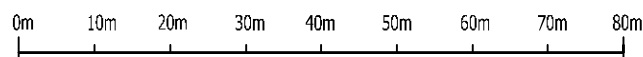
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**Przewodnicząca Rady
Gminy Elżbieta
Katarzyna Chaber**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBSZARZE WSI ŚWIĘTAJNO

GMINA ŚWIĘTAJNO

skala 1 : 1000



LEGENDA

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia wewnętrznego podziału
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiary
- strefa ochronna od cmentarza 50m
- strefa ochronna od cmentarza 150m

III. PRZEZNACZENIE TERENU

- MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- ZP** teren zieleni urządzonej
- L** teren lasu
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej

WYRYS ZE STUDIUM GMINY ŚWIĘTAJNO

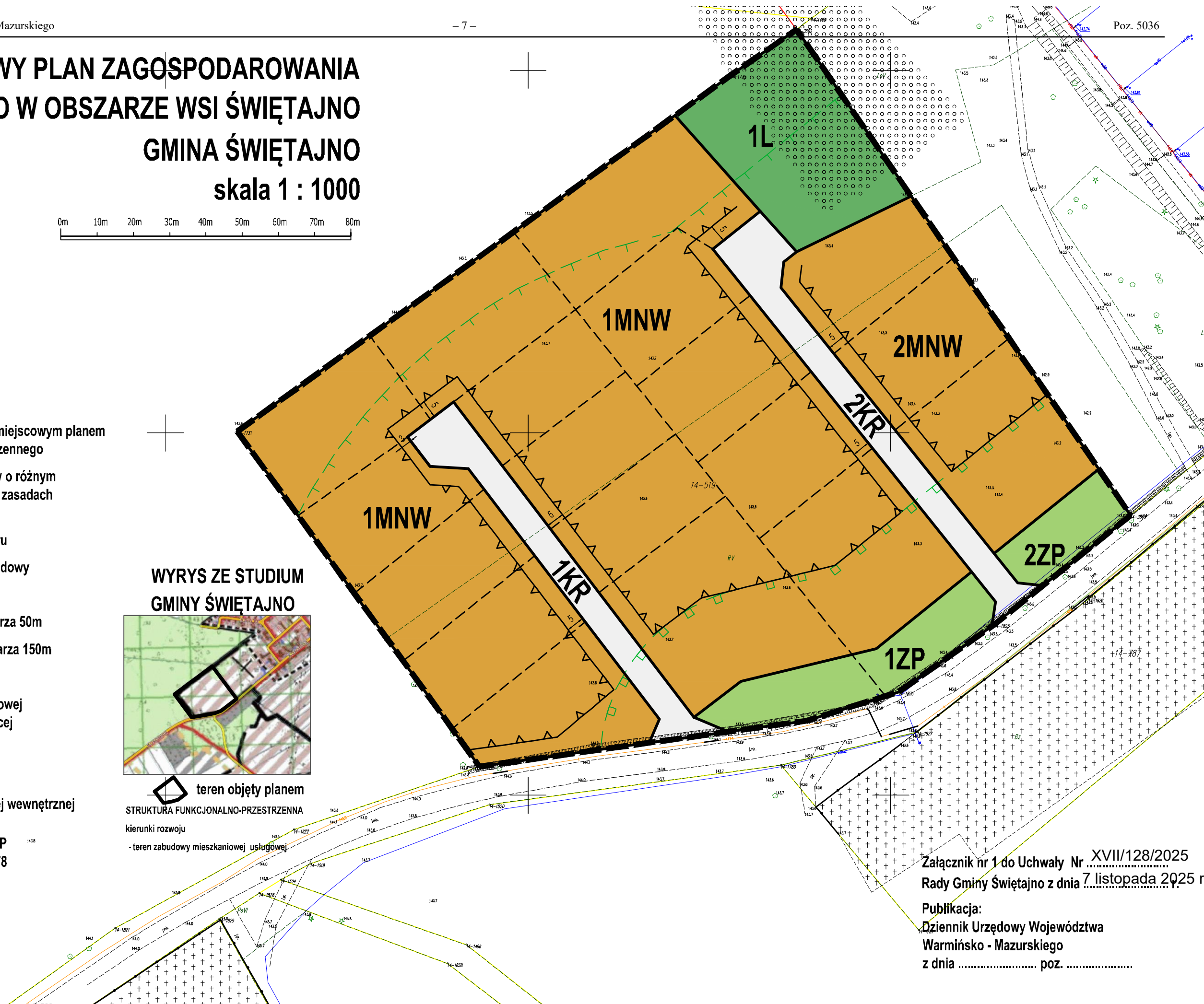


- teren objęty planem
- STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA
- kierunki rozwoju
- teren zabudowy mieszkaniowej usługowej

Licencja nr Gg.6642.1929.2024_2817_P
 Starosta Szczycieński PL-2000 2178

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVII/128/2025
 Rady Gminy Świętajno z dnia 7 listopada 2025 r.

Publikacja:
 Dziennik Urzędowy Województwa
 Warmińsko - Mazurskiego
 z dnia poz.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/128/2025
Rady Gminy Świętajno
z dnia 7 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Gminy Świętajno, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świętajno, gmina Świętajno rozstrzyga, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świętajno, gmina Świętajno oraz w obowiązkowym terminie do składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodnicząca Rady
Gminy Elżbieta
Katarzyna Chaber**

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/128/2025
Rady Gminy Świętajno
z dnia 7 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Rada Gminy Świętajno, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świętajno, gmina Świętajno, rozstrzyga, co następuje:

W granicach uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie przewiduje się. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest kanalizacja sanitarna.

**Przewodnicząca Rady
Gminy Elżbieta
Katarzyna Chaber**

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/128/2025
Rady Gminy Świętajno
z dnia 7 listopada 2025 r.

Dane przestrzenne aktu

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świętajno, gmina Świętajno.

Zgodnie z art. 67a ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik do uchwały.

**Przewodnicząca Rady
Gminy Elżbieta
Katarzyna Chaber**

Załącznik Nr 1 do załącznika Nr 4

Zalacznik4.1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świątajno, gmina Świątajno

Podstawa prawna: art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz uchwała Nr XIV/89/2019 Rady Gminy Świątajno z dnia 15 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Świątajno

1. Charakterystyka terenu objętego projektem planu

Plan obejmuje działkę ewidencyjną o numerze 14-519 Świątajno o powierzchni około 2,85 ha /Id działki 281707_2.0014.519/, będącą własnością prywatną. Na terenie tym występują następujące klasoużytki: LsV – 0,20ha, RV – 1,50ha, RVI – 1,15ha. Teren planu od strony północno- i południowo-zachodniej graniczy z terenami leśnymi. Las istniejący na terenie opracowania stanowi fragment wymienionego kompleksu leśnego. Od strony północno-wschodniej plan graniczy z działką użytą jako teren o funkcji sportowej. Od strony południowej obszar opracowania przylega do drogi gminnej, za którą są zlokalizowane cmentarze. Teren planu jest niezabudowany, uzbrojony w wodociąg i kable telekomunikacyjne przebiegające w w/w drodze gminnej bądź w jej sąsiedztwie..

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świątajno obszar objęty planem znajduje się w strefie S1 wielofunkcyjnego rozwoju na terenie przeznaczonym pod funkcje mieszkaniowe i usługowe.

Studium ustala wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki (terenu) dla zabudowy mieszkaniowej nie wyższy niż 0,4 (40%), a powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 600 m². Budynek dwukondygnacyjny lub trzykondygnacyjny o wysokości do 10 m.

W związku z powyższym projekt planu nie narusza ustaleń *Studium*.

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

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- walory architektoniczne i krajobrazowe zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych, kolorystyki i materiałów elewacji budynków oraz poprzez ochronę drzewostanu;
- wymagania ochrony środowiska realizuje się poprzez powołanie się na ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z położenia w granicach obszaru Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Piska”, kod obszaru: PLB280008, oraz w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP „Sandr Kurpie” nr 216 oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, na terenie których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; jak również ustalenie dopuszczalnego poziomu

hałasu w środowisku; zaś zgodnie z audytem krajobrazowym nie występują tutaj krajobrazy priorytetowe;

- wymagania ochrony środowiska, realizuje się ponadto poprzez ochronę istniejących zadrzewień i lasów, pozostawienie terenów leśnych w użytkowaniu leśnym oraz także nakaz stosowania w nowo instalowanych systemach grzewczych rozwiązań o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych;
- w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadził regulacji; w granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- prawo własności uwzględniono poprzez ustalenia planu dające właścicielom możliwość dotychczasowego użytkowania terenu, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych; w planie uwzględniono strefy ochronne oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z bliskości cmentarzy; plan nie dopuszcza przedsięwzięć generujących uciążliwości, nie występują zatem obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniają zapisy odnoszące się do liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie nakazujące realizację drogi publicznej z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania;
- walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez przeznaczenie na cele zabudowy terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i drogi gminnej;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w planie nie wprowadzono zapisów, które by niekorzystnie wpływały na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały uwzględnione poprzez ustalenie ogólnych zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz szczegółowych zasad wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez przeprowadzenie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 cytowanej wyżej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.);
- udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez informację na stronie internetowej Gminy, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na

tablicach ogłoszeń oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

Gmina podjęła uchwałę Nr XXXII/198/2017 Rady Gminy Świątajno z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątajno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projektowane przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątajno i nie stoi w sprzeczności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i oceny aktualności studium i planów miejscowych.,

Ustalenia planu nakazują stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w obszarze przestrzeni publicznej jakim jest teren przeznaczony pod drogę gminną.

4. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Potencjalne zainwestowanie na terenie objętym zmianą planu ma możliwość bezpośredniego podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej i posiada dostęp do drogi publicznej.

Teren objęty niniejszym planem, który stanowi zmianę poprzednio obowiązującego planu, był wcześniej również przeznaczony pod zainwestowanie. Teren ten nie posiada kanalizacji sanitarnej, jednakże realizacja sieci kanalizacji sanitarnej dotyczy nie tylko zabudowy przewidywanej w projekcie planu, lecz całej miejscowości (dla miejscowości Świątajno ustalono uchwalonym wcześniej planem miejscowym obowiązek odprowadzenia ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej). Ponadto teren przeznaczany pod zabudowę ma ograniczoną wielkość i jest położony w sąsiedztwie istniejącej, nieskanalizowanej zabudowy.

Dlatego też uznano, że zmiana planu nie wygeneruje dodatkowych obciążeń finansowych dla budżetu gminnego z tytułu uzbrojenia terenu, zarówno w zakresie wodociągów i komunikacji jak i kanalizacji.