# UCHWAŁA Nr

# Rady Gminy Świętajno

**z dnia ........................**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu**

 **położonego w obrębie Leśniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 1318, z 2014 r poz. 379) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U z 2015 r. poz. 199 ze zm.), po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno uchwalonego uchwała Rady Gminy Świętajno Nr XII/52/15 z dnia 30.09.2015r. Rada Gminy Świętajno uchwala się co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Leśniki zgodnie z podjętą Uchwała intencyjną Nr VII/33/15 Rady Gminy Świętajno z dnia 29 kwietnia 2015 r. przedstawiony graficznie na załączonym rysunku w skali 1:1000.

**§2.**1. Plan obejmuje obszar 6.1952 ha i obejmuje teren działek o numerach ewidencyjnych 35/34, 35/35, 35/36, 35/37, 35/38, 35/39, 35/40, 35/41, 35/42, 35/43, 35/44, 35/45, 35/46, 35/47, 35/48, oraz część działek o nr 35/5, 36/7, 66/4, 228.

2. Przedmiotem ustaleń planu jest :

1. przeznaczenie użytków rolnych w granicach objętych planem na cele budowlane;
2. zabezpieczenie ładu przestrzennego przez właściwe kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu.
3. przestrzeganie standardów ochrony środowiska w stosunku do określonych w planie funkcji zagospodarowania przestrzennego.

3. Uchwalony plan składa się:

1. z tekstu który stanowi treść niniejszej uchwały;
2. z rysunku w skali 1: 1000 który jest załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
3. z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały..
4. z rozstrzygnięcia o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz sposobu ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały...

**§ 3.**1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny w konturach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ML,2ML,3ML, 4ML, US/UT, WS/ZN, ZL, KD, 1KDw, 2KDw, 3KDw.

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

1. granice terenu objętego planem;

1. granica strefy ochronnej jeziora;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy;

 5) istniejące i orientacyjne linie podziału na działki;

3. 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,

1. **symbolu przeznaczenia** - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem

 literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,

1. **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 II**

**Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania,**

**zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego**

 **ustaleniami planu**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 4.** Uwarunkowania realizacyjne

1. cały teren objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu pojezierza ełckiego w związku z czym podlega rygorom i uwarunkowaniom określonym w uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r.
2. linie projektowanego podziału na działki budowlane oznaczone na rysunku planu liniami przerywanymi nie są ściśle

 określone więc w niewielkim stopniu mogą być korygowane;

1. uwidoczniony na rysunku planu sposób usytuowania budynków nie jest obligatoryjny,

 **Rozdział III**

**Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów**

**podlegających ochronie ze względu na wymagania**

 **środowiska kulturowego**

 **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 5.** 1.. Planowana zabudowa winna nawiązywać do regionalnych elementów tradycji budowlanych w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych dachów, detali i pokryć dachowych.

2. W przypadku znalezisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

**Rozdział IV**

**Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów**

 **podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz**

 **zdrowia i bezpieczeństwa ludzi**

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

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

3. Dla terenów objętych planem obowiązują przepisy dotyczące dopuszczalnych norm hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi..

 4. Istniejąca zieleń naturalna oznaczona na rysunku planu symbolem ZN i planowana ZL winna stanowić element towarzyszący i izolacyjny w zagospodarowaniu terenu objętego planem.

 5. Zakaz grodzenia dostępu do jeziora zgodnie z przepisami prawa wodnego

 6. 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 V**

**Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

 **§ 7.**1.Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem1 ML

2. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu:

1. zabudowa rekreacji indywidualnej do okresowego wypoczynku;
2. dopuszcza się lokalizacje obiektów wzbogacających funkcje podstawową.

 3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:

 a) nieprzekraczalna linia zabudowy 6 m w stosunku do przyległej drogi oznaczonej symbolem 1KDw;

1. zakaz zabudowy poza granicą strefy ochronnej jeziora zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

 c) min. 2 miejsca do parkowania w granicach działki;

 d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 10 %;

 e) wskaźnik intensywności zabudowy 0,08;

 f) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki 80%

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

1. wysokość budynku rekreacji indywidualnej do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowo-mieszkalne
2. maksymalny poziom posadowienia parteru przy wejściu głównym do 0,60 m.n.p.t;
3. maksymalna wysokość do kalenicy dachu nie wyżej jak 9.0 m;
4. układ głównej kalenicy dachu równoległy do przyległej drogi;
5. obiekt przeznaczenia dopuszczalnego w formie wiaty konstrukcji drewnianej z częścią gospodarczą o określonych gabarytach i powierzchni zabudowy 35m2 i wysokości 5,0 m do kalenicy dachu;
6. geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 35º – 45º;

 g) pokrycie dachowe z dachówki lub blachy dachówkowej w kolorze czerwieni.

 **§ 8.1.** Wyznacza się teren na rysunku planu oznaczony symbolem 2ML, 3ML i 4ML.

 2. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu;

 a) zabudowa rekreacji indywidualnej do okresowego wypoczynku;

1. dopuszcza się lokalizacje obiektów wzbogacających funkcję podstawową terenu.
2. podział terenów na działki w/g zasad ustalonych na rysunku planu;

 3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu

1. nieprzekraczalna linia zabudowy 4m od zewnętrznej krawędzi pasa dróg wewnętrznych 2KDw i 3 KDw i 6 m od drogi

 oznaczonej symbolem 1KDW

 b) zakaz zabudowy w obszarze oddziaływania linii eN 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi;

1. zakaz zabudowy poza granicą strefy ochronnej jeziora zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
2. min 2 miejsca parkingowe w granicach działki;
3. wskaźnik intensywności zabudowy 0,25;
4. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 20 %;

 g) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki 60%.

 4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1. wysokość planowanej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych;
2. maksymalny poziom posadowienia parteru przy wejściu głównym 0,60 m n.p.t;

1. maksymalna wysokość do głównej kalenicy dachu nie wyżej jak 9,0 m;
2. obiekt przeznaczenia dopuszczalnego w formie wiaty z częścią gospodarcza konstrukcji drewnianej o określonych gabarytach tj. powierzchni zabudowy 35m2 i wysokości 5,0 m do kalenicy dachu;
3. geometria dachów: dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 30º-45º;
4. pokrycie z dachówki lub blachy dachówkowej w kolorze czerwieni,

 **§ 9.1.** Wyznacza się teren z przeznaczeniem do pełnienia funkcji plaż i kąpielisk oznaczony na rysunku planu symbolem US/UT.

 2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych wraz z infrastrukturą techniczną niezbędnych do pełnienia funkcji podstawowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
2. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max.10 %;
3. wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,00 – 0,03;
4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki. 70%;

.

**§ 10.1.**Wyznacza się teren przeznaczony pod planowaną wysoką zieleń leśną oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

 2. Ustala się zasady zagospodarowania:

 a) nasadzenia drzew iglastych i krzewów które winne stanowić naturalną izolację w odniesieniu do zabudowanego

 terenu gospodarstwa rolnego poza granicą planu;

1. maksymalną intensywność wykorzystania terenu;

1. przeprowadzenie melioracji zastoin wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi

**§** **11.1.** Teren nabrzeża jeziora oznaczony symbolem WS/ZN.

 2. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania;

1. połączenie funkcyjne z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem US/UT z dopuszczeniem lokalizacji kąpieliska, miejsc do plażowania, pomostu nawodnego i architektury użytkowej;
2. min. 70 % powierzchni winna pozostać w stanie naturalnym;
3. usunięcie drzew i krzewów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
4. lokalizacje indywidualnych pomostów w sąsiedztwie terenu 1ML zgodnie z przepisami prawa wodnego.

 **Rozdział VI**

 **Zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

 **§ 12** .**1.** Ustalenia w zakresie zewnętrznego i wewnętrznego układu komunikacji drogowej,

1. publiczna droga powiatowa 1901N oznaczonej na rysunku planu symbolem KD;
2. teren pieszo-jezdnej drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDw o szerokości pasa drogowego 5 m ze zjazdami do drogi układu zewnętrznego zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
3. planowane pieszo-jezdne drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego 5m z placykami nawrotowymi o wym. 12,5 m x 12,5 m oznaczone symbolami 2KDw i 3KDw.

2. Ustalenia w zakresie Infrastruktury technicznej:

1. na okres przejściowy do czasu uzbrojenia terenu w sieć wodno-kanalizacyjna dopuszcza się możliwość realizacji gospodarki wodno-ściekowej w granicach działki lub terenu do której inwestor posiada tytuł prawny zgodnie z przepisami odrębnymi; ;
2. zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu objętego planem;
3. ogrzewnictwo dla potrzeb planowanych obiektów przy zastosowaniu ekologicznych czynników energii grzewczej
4. zapotrzebowanie w energię elektryczną z istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. dopuszcza się przeniesienie napowietrznej linii eN 15 kV w obszar pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KD;
6. telekomunikacja na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji sieciowych telekomunikacyjnych z sieciami elektrycznymi .

 **Rozdział VIII**

 **Przepisy końcowe** .162/2000alni śclni ścieków w z obrazie

 **§13.** 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 oznaczonym symbolami 1ML, 2ML, 3ML , 4ML, US/UT w wysokości 30%.

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

Przewodniczący Rady Gminy

 Krzysztof Szyłak