

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY ŚWIĄTKI

z dnia ...

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 87
w obrębie Brzydowo, Gmina Świątki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz Uchwały Nr VI/37/2024 Rady Gminy Świątki z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 87 w obrębie Brzydowo, Gmina Świątki, Rada Gminy Świątki, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świątki, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 87 w obrębie Brzydowo, Gmina Świątki, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, stanowiącej rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 87 w obrębie Brzydowo, Gmina Świątki” stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Świątki stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Część graficzną sporządzono w następującym zakresie:

- 1) ustaleń ogólnych:
 - a) granicy planu;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

d) cyfrowo - literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu.

3. Elementy części graficznej niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały

1. Ilećroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo-literowym;
 - 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków;
 - 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków i budowli zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a dla pozostałych obiektów budowlanych należy rozumieć jako zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu;
 - 5) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
 - 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) KPP – teren komunikacji pieszej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

3. Nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się minimalizację wycinki istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz dostosowanie planowanego zagospodarowania do istniejącej zieleni wysokiej celem ochrony komponentów środowiska i walorów krajobrazowych;
- 4) wycinkę zadrzewień należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Ustala się, że w zakresie ochrony przyrody obszar w granicach planu położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowego zagospodarowania przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się, iż obsługę komunikacyjną terenu zapewniają przyległe do granicy planu drogi gminne powiązane z drogą powiatową nr 1201N oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolami KR.

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych w planie symbolami literowym MNW, ustala się minimum 1,0 miejsce do parkowania przypadające na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym;
- 2) miejsca do parkowania należy realizować wyłącznie w granicach własnej działki budowlanej,

- 3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami literowymi KR i KPP na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi MNW wzdłuż granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu i nie ograniczy jego realizacji;
- 3) zasady określone w pkt. 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 90 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych, w tym śródlądowych zbiorników wodnych przyległych do granicy planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 160 mm lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, z chwilą jej wybudowania, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV lub niskiego napięcia 0,4kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych,
- 5) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w miejscu kolizji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:

- 1) urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych;
- 2) instalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, z chwilą jej wybudowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - a) na terenach 1MNW, 2MNW – 900 m²,
 - b) na terenie 3MNW, 4MNW – 1000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) na terenach 1MNW, 3 MNW, 4MNW – 20 m,

- b) na terenie 2MNW – 17m,
- 3) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 4. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów.
- 5. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MNW, KR, KPP – 1%;

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym MNW

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) miejsc do parkowania,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) kładek i pomostów na działkach przyległych do jeziora (1MNW);
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne realizować jako wolnostojące,
 - b) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego lub połączone z budynkiem mieszkalnym lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej,
 - d) budynki gospodarcze i wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą;
 - e) altany realizować jako wolnostojące,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) miejsca do parkowania - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,

- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną, przy czym dla działek narożnych nie ustala się;
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 7) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, za wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – 12,0 m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
- a) na terenach 1MNW, 2MNW - 900 m²,
 - b) na terenie 3MNW, 4MNW - 1000 m².

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami KR

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami 1KR i 2KR:

- 1) przeznaczenie terenów – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się dodatkowo lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KR – szerokość zmienna, minimum 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu 2KR – minimum 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m za wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem KPP

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1KPP:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz kładek i pomostów;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu: minimum 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych – 6,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świątki.

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

Przewodniczący Rady Gminy