



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 22 czerwca 2026 r.

Poz. 2480

UCHWAŁA NR XXIV/199/2026 RADY GMINY ŚWIĘTAJNO

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Spychowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) i Uchwały Nr LI/456/2024 Rady Gminy Świętajno z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Spychowo oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/313/2022 Rady Gminy Świętajno z dnia 28 czerwca 2022 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Spychowo, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej jej integralną częścią;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą interpretację użytego pojęcia: nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków i ich elementów.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) określenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **MNW-ML**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-19.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: dla terenu oznaczonego symbolem MNW-ML należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Piska PLB280008 - obowiązują przepisy odrębne;
- 3) wszelka działalność prowadzona na obszarze objętym planem miejscowym, nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony zwierząt i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty i tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W graniach obszaru objętego planem miejscowym nie wyznacza się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i 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:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Piska PLB280008 - obowiązują ustalenia §6;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach:

- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska – obowiązują przepisy odrębne,
- b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 – Sandr Kurpie – obowiązują przepisy odrębne;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-ML:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych,
- 2) sieć infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenu a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w granicach terenu oznaczonego symbolem KR;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych do momentu wybudowania sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się: odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego i rozbudowywanego układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszcza się instalacje do retencji wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną;
- 5) w zakresie ochrony przeciwpożarowej: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z energii słońca, o mocy dopuszczonej przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Świętajno;
- 8) dostępność komunikacyjna terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania dla terenu oznaczonego symbolem MNW-ML:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal,
 - b) przez miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe.

§ 16. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości: 15% – dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-ML**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, letniskowych, rekreacji indywidualnej: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych, letniskowych, rekreacji indywidualnej: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°-45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka, materiał imitujący dachówkę,
 - kolorystyka dachów: odcienie czerwieni lub brązu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15 pkt 9;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KR**:

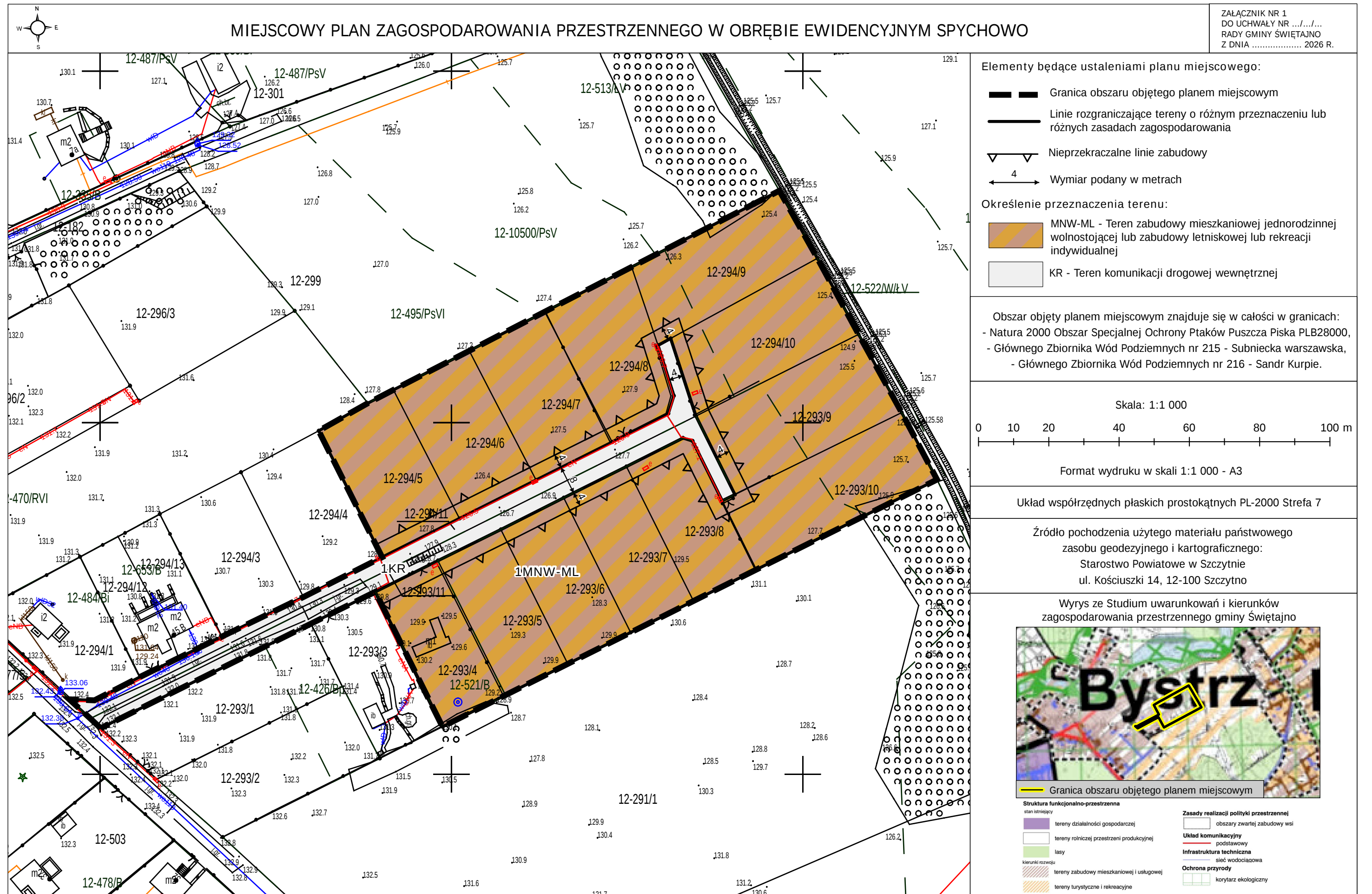
- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świętajno.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

**Przewodnicząca Rady
Gminy Elżbieta
Katarzyna Chaber**



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/199/2026

Rady Gminy Świętajno

z dnia 28 maja 2026 r.

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

Na podstawie 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) Rada Gminy Świętajno rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/199/2026

Rady Gminy Świętajno

z dnia 28 maja 2026 r.

Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242)

Wójt Gminy Świętajno na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Spychowo, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik Nr 1 do załącznika Nr 3

Zalacznik3.1.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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Spychowo

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie uchwalono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Spychowo.

Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr LI/456/2024 Rady Gminy Świętajno z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Spychowo.

Granicami planu miejscowego objęto obszar położony w powiecie szczycieńskim, w gminie Świętajno, w obrębie ewidencyjnym Spychowo, którego powierzchnia wynosi ok. 1,5 ha. W jego najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz letniskowa, a także tereny niezagospodarowane z obszarami zadrzewień. Obszar zlokalizowany jest pomiędzy jeziorem Kierwik a jeziorem Spychowskim. W niedalekiej odległości zlokalizowany jest Zakład przetwórstwa drewna – Quercus Sp. z o.o. Od strony zachodniej obszar graniczy z drogą gminną nieutwardzoną (dz. nr 277/5, obręb Spychowo). Od wschodu znajdują się tereny niezagospodarowane, użytkowane rolniczo. Obszar objęty planem miejscowym jest częściowo zagospodarowany, znajdują się na nim budynki mieszkalne oraz gospodarcze. Zdecydowana większość terenu jest niezagospodarowana, występują skupiska zadrzewień i zakrzewień. Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz wodociągowej.

W granicach obszaru objętego procedowanym planem miejscowym (do czasu uchwalenia) obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno w obszarze wsi Kierwik, Bystrz obręb Spychowo, przyjęta Uchwałą Rady Gminy Świętajno Nr VIII/50/03 z dnia 27 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. nr 184, poz. 2216 z 2003 r.), który przeznaczają przedmiotowy obszar pod teren użytków rolnych, oznaczony symbolem RP (wyłączone z prawa zabudowy).

W planie miejscowym ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **MNW-ML**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej wraz z układem komunikacyjnym.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/313/2022 Rady Gminy Świętajno z dnia 28 czerwca 2022 r. Zgodnie z obowiązującym Studium obszar objęty planem miejscowym znajduje się na kierunku rozwoju opisanym jako „tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej”. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch turystyczny oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja m. in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy letniskowej jest w pełni zasadna. Na wskazanym obszarze powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa z odpowiednim układem komunikacyjnym, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan miejscowy umożliwi dalszy rozwój ww. zabudowy w obrębie Spychowo, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-19.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Przeznaczenie obszaru m. in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna wolnostojącą wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

W §13 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W §18-19 znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami MNW-ML oraz KR.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin ani obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar zlokalizowany jest w całości w granicach:

- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka warszawska,
- b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 – Sandr Kurpie

oraz prawnej formy ochrony przyrody: Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszczy Piskiej PLB280008.

W granicach opracowania nie występują grunty rolne oraz leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej wraz z układem komunikacyjnym, a także dostosowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego do aktualnych potrzeb. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w §8 uchwały. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty i tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków.

3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §9 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W §15 nie ustalono miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznaczą obszar pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej, dla których ww. miejsca nie będą realizowane.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność osób fizycznych.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W §9 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt obwieścił o podjęciu przez Radę Gminy Świętajno Uchwały Nr LI/456/2024 z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Spychowo. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 26 lutego 2026 r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
- 2) wywieszono w siedzibie Urzędu Gminy Purda;
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Świętajno.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 26 lutego 2026 r. do 26 marca 2026 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która była dostępna na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Świętajno;
- 3) spotkania otwartego przeprowadzonego w trybie zdalnym za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams, które odbyło się 17 marca 2026 r. o godzinie 15:30. Link do spotkania został podany na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Świętajno.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokoły. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym w trybie zdalnym za pomocą środków porozumiewania się na odległość uczestniczyło 2 interesariuszy planu miejscowego. Na spotkaniu nie złożono uwag. Opis zagadnień poruszonych na spotkaniu otwartym zawarto w protokole. Na ankietę odpowiedziało 19 interesariuszy. Do projektu planu miejscowego nie złożono uwag.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych dla projektu planu miejscowego były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności. W §15 ustalono zaopatrzenia w wodę poprzez zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

4 USTALAJĄC PRZEZNACZENIE TERENU LUB OKREŚLAJĄC POTENCJALNY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I KORZYSTANIA Z TERENU, ORGAN WAŻY INTERES PUBLICZNY I INTERESY PRYWATNE, W TYM ZGŁASZANE W POSTACI WNIOSKÓW I UWAG, ZMIERZAJĄCE DO OCHRONY ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JAK I ZMIAN W ZAKRESIE JEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

Przystąpienie do opracowania planu miejscowego zostało zainicjowane na wnioski właścicieli działek objętych opracowaniem planu miejscowego oraz po uwzględnieniu przez Wójta rekomendacji wynikających z Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wójt po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych.

Ponadto do wyłożonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi. Na spotkaniu otwartym nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego zgłosiły się dwie osoby zainteresowane. Na spotkaniu nie złożono uwag. Opis zagadnień poruszonych na spotkaniu otwartym zawarto w protokole. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.12 przedmiotowego opracowania.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla projektu planu miejscowego.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEC:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Świętajno Uchwały Nr LI/456/2024 z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Spychowo.

Od strony zachodniej obszar graniczy z drogą gminną nieutwardzoną (dz. nr 280, obręb Spychowo). Uchwalenie planu miejscowego ma na celu wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wraz z układem komunikacyjnym na obszarze dotychczas wyłączonym spod zabudowy. Przeznaczenie obszaru pod zabudowę będzie stanowiło kontynuację zabudowy przeznaczonej w planie obowiązującym. W planie miejscowym przewidziano tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), które umożliwiać będą realizację i rozbudowanie dróg, co umożliwi również przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz wodociągowej.

W obrębie funkcjonuje transport zbiorowy, najbliższy przystanek autobusowy oddalony jest o ok. 1,1 km od obszaru objętego planem miejscowym. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Spychowie, odległym o ok. 2 km.

6 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

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu.

Ostatnia Analiza pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz oceną aktualności studium i planów miejscowych gminy Świętajno” została podjęta uchwałą Nr XXXII/198/2017 Rady Gminy Świętajno z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano podczas kadencji Rady Gminy Świętajno przypadającej w latach 2014 - 2018. Uchwała inicjująca rozpoczęcie procedury sporządzania przedmiotowego planu miejscowego została podjęta w 2024 roku, w związku z czym nie uwzględniono jej w Analizie.

Zgodnie z treścią ww. Analizy obowiązujący na analizowanym obszarze plan miejscowy, podjęty Uchwałą Rady Gminy Świętajno Nr VIII/50/03 z dnia 27 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. nr 184, poz. 2216 z 2003 r.), *plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [PIZP]. Plan został uchwalony jako zmiana planu ogólnego, który stracił ważność w 2003 roku. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest możliwość wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.* (Tabela 6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). W przedmiotowej Analizie również wskazano, że *wszystkie wymienione w tabeli 6. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne i spełniające swoje zadanie z punktu widzenia polityki przestrzennej samorządu lokalnego.*

Biorąc pod uwagę atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru oraz sąsiedztwo analizowanego obszaru, realizacja m. in. zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym obszarze powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określają parametry zabudowy i wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan miejscowy umożliwi dalszy rozwój ww. zabudowy w obrębie Spychowo, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W §9 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W zakresie sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania w §15 uchwały, nie ustalono liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznaczają teren pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej, dla której takie miejsca nie będą realizowane.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina może liczyć na wpływy do budżetu np. w postaci podatku od nieruchomości. Przewiduje się również wpływy z tytułu opłaty planistycznej, pod warunkiem zbycia nieruchomości, które zyskają na wartości.