



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 20 czerwca 2016 r.

Poz. 2533

### UCHWAŁA NR XV/186/2016 RADY GMINY BARTOSZYCE

z dnia 29 kwietnia 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce obejmującego teren położony we wsi Płęsy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), Rada Gminy Bartoszyce po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce, uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w części obrębu geodezyjnego Płęsy, gmina Bartoszyce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XIX/127/2012 Rady Gminy Bartoszyce

z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce obejmującego teren położony we wsi Płęsy i z Uchwałą Nr VIII/83/2015 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 11 września 2015 r. w sprawie: zmiany Uchwały Nr XIX/127/2012 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce obejmującego teren położony we wsi Płęsy.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 68 ha.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji zabudowy usługowej – **MNU**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – **RM**;
- 4) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;

- 5) tereny wód powierzchniowych – **WS**;
- 6) tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych – **EF**;
- 7) tereny rolnicze – **R**;
- 8) tereny leśne – **ZL**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 11) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 12) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice opracowania planu.

2. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) stanowisko archeologiczne AZP – 14-64/30;
- 2) sieć elektroenergetyczna Sn – 15kV;
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) droga gminna Nr 120018N;
- 6) droga gminna Nr 120016N.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.

2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

4. Usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz przedsięwzięcia, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu do aktualnych potrzeb użytkowania poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.

7. Rysunek planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 niniejszej uchwały.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące.

1. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię).

2. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego i projektowanego układu sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać w sposób przewidziany przepisami odrębnymi.

4. Dla istniejących i projektowanych sieci gazowych należy zapewniać zgodnie z przepisami odrębnymi strefy kontrolowane. W strefach kontrolowanych ograniczenia w tym zakazy i nakazy przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia została wyznaczona poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20,0 m od osi gazociągu a ograniczenia w strefie przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń niskoemisyjnych nieprzekraczających norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

7. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Na obszarze planu zlokalizowane są linie napowietrzne 15,0 kV. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii napowietrznych 15 kV w tym ich skablowanie. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania terenu po 6,0 m w obie strony od osi linii.

9. Melioracje:

- 1) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska lub rów otwarty przejął funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

10. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Od strony drogi obowiązuje nakaz wykonania ogrodzeń jako drewniane lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki od strony drogi możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów lub pnączy wzdłuż tych ogrodzeń.

2. Od strony drogi wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz pełnych murowanych.

3. Ustalenia dotyczące reklam, znaków informacyjnych i szyldów:

- 1) dopuszcza się na terenach elementarnych o symbolu MNU lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 1,2 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,0 m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej jednak nie więcej niż jedna reklama wolnostojąca na działce;
- 2) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych i szyldów na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy, jednego znaku lub szyldu nie przekracza 1,0 m<sup>2</sup> jednak nie więcej niż jedna reklama, znak lub szyld na budynku;
- 3) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 4) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 5) ustalenia w pkt. 1), 2) nie dotyczy gminnego systemu informacji publicznej.

4. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami.

6. W granicach planu dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami przy czym w zakresie działek budowlanych mają zastosowanie przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych określone w niniejszej uchwale.

**§ 7.** W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu ustala się jako obowiązujące.

1. Teren opracowania planu znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem:
  - 1) **1.MN, 2.MN** należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **1.MNU** należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno - usługowej;
  - 3) **1.RM, 2.RM, 3.RM** należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej.

3. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zabudowy zagrodowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 40kW, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

4. Niezanieczyszczone masy gleby powstające podczas robót budowlanych należy zagospodarować na terenie działki, na której zostały wydobyte.

5. Działalność usługowa oraz zabudowa zagrodowa lokalizowana w granicach planu nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych).

**§ 8.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr I we wsi Płęsy, ozn. AZP 14-64/30 o chronologii od wczesnej epoki żelaza do wczesnego średniowiecza.

2. W odniesieniu do obiektów ochrony archeologicznej obowiązują następujące zasady:

- 1) w przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi oraz należy uzyskać pozwolenie odpowiedniego organu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 9.** W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0m<sup>2</sup>;
4. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
5. obszary przestrzeni publicznych.

## Rozdział 2.

### Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

**§ 10.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
<b>1.MN</b> (pow. 0,84 ha); <b>2.MN</b> (pow. 0,85 ha).	1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. 2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń

urządzona, obiekty małej architektury.

**3. Ogólne warunki zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:**

- a) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelii, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;
- b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej;
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 25/100;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05, maks. 0,5;
- e) teren biologicznie czynny: min. 60% powierzchni działki;
- f) dopuszcza się budowę oczek wodnych o powierzchni lustra wody nieprzekraczającej 200m<sup>2</sup>;
- g) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny (do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu);
- h) zasady podziału nieruchomości:
  - minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
  - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- i) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.
- j) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - z drogi gminnej nr 120018N znajdującej się poza granicami opracowania planu lub z drogi wewnętrznej o symbolu: 3.KDW.

**4. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- a) kierunek głównej kalenicy budynku: główną kalenicą budynku równoległe do drogi gminnej o nr 120018N ;
- b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze i itp.;
- c) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- e) wysokość mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu głównej kalenicy budynku: w przedziale 7,5 m - 9,0 m;
- f) szerokość elewacji frontowej: maks. 18,0 m;
- g) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,6 m mierzone przy głównym wejściu do budynku.

**5. Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo – garażowej:**

- a) kierunek głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do drogi gminnej o nr 120018N ;
- b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze i itp.;
- c) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- e) wysokość zabudowy, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 7,5 m;
- f) szerokość elewacji frontowej: maks. 12,0 m;
- g) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,6 m mierzone przy głównym wejściu do budynku;
- h) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: 4,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 20<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>.

**1.MNU**  
(pow. 3,0 ha).

1. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością realizacji zabudowy usługowej rozumianej jako usługi nieuciążliwe.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
3. **Ogólne warunki zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:**
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu oraz dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych;
  - b) usługi mogą być realizowane w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym lub samodzielnie w formie zabudowy wolnostojącej;
  - c) dopuszcza się lokalizację boisk, placów zabaw i innych urządzeń z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji;
  - d) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelii, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;
  - e) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej;
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 25/100;
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05, maks. 0,5;
  - h) teren biologicznie czynny: min. 50% powierzchni działki;
  - i) dopuszcza się budowę oczek wodnych o powierzchni lustra wody nieprzekraczającej 200m<sup>2</sup>;
  - j) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny (do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu) oraz min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
  - k) zasady podziału nieruchomości:
    - minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
    - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
  - l) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - m) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - z drogi gminnej nr 120018N znajdującej się poza granicami opracowania planu lub z dróg wewnętrznych o symbolu: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW.
4. **Zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługowej:**
  - a) kierunek głównej kalenicy budynku: główną kalenicą budynku równoległe do drogi gminnej o nr 120018N ;
  - b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>o</sup> - 45<sup>o</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze i itp.;
  - c) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
  - e) wysokość mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu głównej kalenicy budynku: w przedziale 7,5 m - 9,0 m;
  - f) szerokość elewacji frontowej: maks. 20,0 m;
  - g) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,6 m mierzone przy głównym wejściu do budynku.
5. **Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo – garażowej:**
  - a) kierunek głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do drogi gminnej o nr 120018N ;
  - b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym

	<p>w przedziale 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze i itp.;</p> <p>c) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;</p> <p>e) wysokość zabudowy, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 7,5 m;</p> <p>f) szerokość elewacji frontowej: maks. 15,0 m;</p> <p>g) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,6 m mierzone przy głównym wejściu do budynku;</p> <p>h) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: 4,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 20<sup>0</sup> -35<sup>0</sup>.</p>
<p><b>1.RM</b> (pow. 5,74 ha);</p> <p><b>2.RM</b> (pow. 1,91ha);</p> <p><b>3.RM</b> (pow. 0,5ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.</p> <p>3. <b>Ogólne warunki zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:</b></p> <p>a) zabudowa zagrodowa to w szczególności obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością rolniczą i budynki w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki magazynowe i budynki inwentarskie;</p> <p>b) na każdej z działek dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne;</p> <p>c) dopuszcza się budowę nowych budynków inwentarskich w gospodarstwie rolnym o obsadzie do 10DJP;</p> <p>d) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych;</p> <p>e) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelii, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> <p>f) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 30/100;</p> <p>h) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0, maks. 0,4;</p> <p>i) teren biologicznie czynny: min. 60% powierzchni działki;</p> <p>j) dopuszcza się budowę oczek wodnych o powierzchni lustra wody nieprzekraczającej 200m<sup>2</sup> bez prawa ograniczania gospodarki rolnej terenów na ten cel przeznaczonych;</p> <p>k) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny (do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu);</p> <p>l) zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działki budowlanej: min. 0,3 ha;</li> </ul> <p>m) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>n) zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z drogi gminnej nr 120018N znajdującej się poza granicami opracowania planu lub z drogi wewnętrznej o symbolu: 2.KDW, 3.KDW.</li> </ul> <p>4. <b>Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</b></p> <p>a) kierunek głównej kalenicy budynku: główną kalenicą budynku równoległe do drogi wewnętrznej o symbolu 3.KDW;</p> <p>b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych</p>

	<p>doświetlających poddasze i itp.;</p> <p>c) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;</p> <p>e) wysokość mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu głównej kalenicy budynku: w przedziale 7,5 m - 9,0 m;</p> <p>f) szerokość elewacji frontowej: maks. 20,0 m;</p> <p>g) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,6 m mierzone przy głównym wejściu do budynku.</p> <p><b>5. Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej, garażowej, magazynowej, inwentarskiej:</b></p> <p>a) kierunek głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do drogi wewnętrznej o symbolu 3.KDW;</p> <p>b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze i itp.;</p> <p>c) ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;</p> <p>e) wysokość zabudowy, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku: maks. 9,0 m;</p> <p>f) szerokość elewacji frontowej: maks. 15,0 m;</p> <p>g) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,6 m mierzone przy głównym wejściu do budynku;</p> <p>h) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, niebędące budynkami: - wysokość: maks. 12,0 m;</p> <p>i) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: 4,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 20<sup>0</sup> -35<sup>0</sup>.</p>
<p><b>1.ZP</b> (pow. 0,01 ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleń urządzona.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> nie dopuszcza się.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy;</p> <p>b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>c) teren biologicznie czynny: min. 60% powierzchni działki;</p> <p>d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – nie dotyczy.</p> <p>e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</p> <p>f) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami;</p> <p>g) obsługa komunikacyjna: - z drogi wewnętrznej o symbolu 2.KDW.</p>
<p><b>1.WS</b> (pow. 0,02 ha); <b>2.WS</b> (pow. 0,6 ha); <b>3.WS</b> (pow. 0,03 ha); <b>4.WS</b> (pow. 0,1 ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> wody powierzchniowe rozumiane jako rowy otwarte melioracji szczegółowych.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> nie dopuszcza się.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 5 ust. 9;</p> <p>b) nie dopuszcza się budowy obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów, których realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym przepisów prawa wodnego;</p> <p>c) zakaz jakiegokolwiek działalności nie związanej z regulacją i utrzymaniem systemu melioracyjnego;</p> <p>d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy;</p>



	<p>e) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>f) teren biologicznie czynny: nie dotyczy;</p> <p>g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – nie dotyczy.</p>
<p><b>1.EF</b> (pow. 1,6 ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> teren lokalizacji ogniw fotowoltaicznych.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> nie dopuszcza się.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;</p> <p>b) elementami instalacji fotowoltaicznej będą m.in.: konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi, panele fotowoltaiczne, przetwornica, rozdzielnia elektryczna z transformatorem, przyłącze elektroenergetyczne;</p> <p>c) maksymalna wysokość budowli i urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych: maks. 7,0 m;</p> <p>d) maksymalna wysokość obiektów stacji transformatorowych: 4,0 m;</p> <p>e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 80/100;</p> <p>f) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0, maks. 0,8;</p> <p>g) teren biologicznie czynny: min. 15% powierzchni działki;</p> <p>h) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 5 ust. 9;</p> <p>i) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 1 miejsce postojowe na każdy rozpoczęty 1 ha terenu zagospodarowanego pod ogniwa fotowoltaiczne;</p> <p>j) obsługa komunikacyjna: - z drogi wewnętrznej o symbolu 3.KDW poprzez teren elementarny o symbolu 1.R.</p> <p>k) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p><b>1.R</b> (pow. 45,07ha);</p> <p><b>2.R</b> (pow. 4,24 ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny rolnicze.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> nie dopuszcza się.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) adaptuje się istniejące obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) dopuszcza się budowę nowych budynków gospodarczych, budynków inwentarskich o obsadzie do 10DJP oraz obiektów budowlanych związanych z obsługą rolnictwa;</p> <p>c) nie dopuszcza się budowy nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. b), podziemnej infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynków: w przybliżeniu równoległe lub prostopadłe do drogi o symbolu 3.KDW lub do nieprzekraczalnej linii zabudowy;</p> <p>e) kolorystyka i materiały w elewacji dla budynków: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła, kamień, drewno;</p> <p>f) rodzaj pokrycia dachu dla budynków: materiały w kolorach czerwieni dachówki ceramicznej;</p> <p>g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 3/100;</p> <p>h) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0; maks. 0,03;</p> <p>i) teren biologicznie czynny: minimum 90% powierzchni działki;</p> <p>j) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 5 ust. 9;</p> <p>k) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami;</p> <p>l) zasady obsługi komunikacyjnej: dostępność do terenów na zasadach dotychczasowych;</p> <p>m) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>4. <b>Wskaźniki kształtowania zabudowy:</b></p>

	<p>a) parametry budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu głównej kalenicy budynku: maks. 10,0 m;</li> <li>- rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dowolny;</li> <li>- ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</li> <li>- rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 15<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;</li> </ul> <p>b) obiekty budowlane związane z produkcją rolną, niebędące budynkami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość: maks. 12,0 m.</li> </ul>
<p><b>1.ZL</b> (pow. 1,77 ha);</p> <p><b>2.ZL</b> (pow. 0,61 ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zieleni leśnej.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> nie dopuszcza się.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nie dopuszcza się budowy obiektów budowlanych za wyjątkiem infrastruktury technicznej w sposób nienaruszający przepisów odrębnych w tym w szczególności przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;</li> <li>b) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 5 ust. 9;</li> <li>c) należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>d) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenów na zasadach dotychczasowych lub z drogi wewnętrznej o symbolu 3.KDW.</li> </ul>
<p><b>1.KDW</b> (pow. 0,17 ha);</p> <p><b>2.KDW</b> (pow. 0,18 ha);</p> <p><b>3.KDW</b> (pow. 0,69 ha);</p> <p><b>4.KDW</b> (pow. 0,04 ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zakaz umieszczania reklam;</li> <li>b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;</li> <li>c) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>d) szerokość w liniach rozgraniczających:</li> </ul> <p>- zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.</p>

§ 11. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 12. Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

1. W granicach planu tereny nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w odpowiednich przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 13. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem:

1. MN, MNU, RM, EF - w wysokości 15%;

2. dla pozostałych terenów w granicach planu – w wysokości 10%;

3. stawki z tytułu przepisów art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania dla gruntów stanowiących własność gminy Bartoszyce.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bartoszyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Kosakowski**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/186/2016  
Rady Gminy Bartoszyce  
z dnia 29 kwietnia 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce obejmującego teren położony we wsi Płęsy**

Wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu odbyło się w dniach od 15.02.2016r. do 08.03.2016r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 22.02.2016r.

W ustalonym terminie tj.: do 24.03.2016r. wpłynęły cztery uwagi z czego jedna uwaga została przez Wójta Gminy Bartoszyce uwzględniona. Uwzględnienie uwagi stowarzyszenia (wniosek zbiorowy) z dnia 11.03.2016r. – (data wpływu do Urzędu) nie spowodowało dokonania jakichkolwiek zmian w przedstawionym na wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu.

#### **Uwagi nieuwzględnione:**

1. Osoba prywatna (uwaga z dnia 19.02.2016 r., data wpływu do urzędu 22.02.2016r.)

**Lokalizacja:** dotyczy działek o nr ew. 32/3, 32/4, obręb Płęsy, gmina Bartoszyce, teren elementarny o symbolu 3.RM, dotyczy działki o nr ew. 13/4 obręb Płęsy, gmina Bartoszyce, teren elementarny o symbolu 1.R.

#### **Treść uwagi:**

Wniesiona uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenów działek o nr ew. 32/3 i 32/4 z funkcji zabudowy zagrodowej (3.RM) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zmiany przeznaczenia terenu działki o nr ew. 13/4 z funkcji terenów rolniczych (R) na funkcję zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz fotowoltaiki.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

#### **Uzasadnienie:**

Na terenie działek o nr ew. 32/3 i 32/4 występują chronione grunty rolne klasy III preferowane do działalności rolniczej zatem przeznaczenie przedmiotowych działek na cele inne niż rolnicze wymagałoby wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych przez odpowiedniego Ministra Rolnictwa a następnie poniesienia przez inwestora znacznych opłat z tytułu wyłączenia gruntów chronionych z produkcji rolnej. Przeznaczenie działki o nr ew. 13/4 z terenów rolniczych na cele zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz fotowoltaiki stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce, które nie wskazuje na przedmiotowym terenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej. Dodatkowo większą część przedmiotowej działki stanowią zawodnione nieużytki i łąki, na których procesy inwestycyjne są utrudnione.

2. Osoba prywatna (uwaga z dnia 10.03.2016 r., data wpływu do urzędu 10.03.2016r.)

**Lokalizacja:** dotyczy działek o nr ew. 13/3, 10/5, 10/9 obręb Płęsy, gmina Bartoszyce.

#### **Treść uwagi:**

Wniesiona uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenów działek o nr ew. 13/3, 10/5, 10/9 z funkcji terenów rolniczych (R) na funkcję rozwoju fotowoltaiki.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

#### **Uzasadnienie:**

Działki o nr ew. 13/3, 10/5, 10/9 obręb Płęsy, gmina Bartoszyce znajdują się poza granicą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Osoba prywatna (uwaga z dnia 21.03.2016 r., data wpływu do urzędu 21.03.2016r.)

**Lokalizacja:** dotyczy działek o nr ew. 27/1, 30/1, 30/4, 30/5, 28/1 obręb Płęsy, gmina Bartoszyce, teren elementarny o symbolu 1.R., 1.EF, 1.ZP.

**Treść uwagi:**

Wniesiona uwaga dotyczyła wyłączenia działek o nr ew. 27/1, 30/1, 30/4, 30/5, 28/1 z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany w granicach zgodnych

z Uchwałą Nr XIX/127/2012 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce obejmującego teren położony we wsi Płęsy i z Uchwałą Nr VIII/83/2015 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 11 września 2015 r. w sprawie: zmiany Uchwały Nr XIX/127/2012 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce obejmującego teren położony we wsi Płęsy.

Złożony wniosek do planu miejscowego z dnia 14.10.2015r. – (data wpływu do Urzędu) przez składającego przedmiotową uwagę wskazywał rozwój na terenie planu „odnawialnych źródeł energii tj.: elektrownia wiatrowa, fotowoltaika”. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej kierunkiem rozwoju odnawialnych źródeł energii na przedmiotowym terenie będzie rozwój paneli fotowoltaicznych. Przeznaczenie terenu pod rozwój fotowoltaiki może nastąpić na części działki o nr ew. 27/1 w granicach terenu elementarnego 1.EF, który posiada powierzchnię 1,6ha. Projekt miejscowego planu umożliwia prowadzenie gospodarstwa rolnego oraz jego rozwój.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/186/2016  
Rady Gminy Bartoszyce  
z dnia 29 kwietnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), Rada Gminy Bartoszyce określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji związana z budową infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno -technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z oraz uchwalanym corocznie budżetem Gminy Bartoszyce, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

## Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce obejmującego teren położony we wsi Płęsy sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XIX/127/2012 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce obejmującego teren położony we wsi Płęsy i Uchwały Nr VIII/83/2015 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 11 września 2015 r. w sprawie: zmiany Uchwały Nr XIX/127/2012 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce obejmującego teren położony we wsi Płęsy

### 1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru ograniczonego od południa istniejącą zabudową wsi Płęsy, od północy i wschodu odgraniczony jest terenami rolnymi a od zachodu terenami rolnymi oraz gruntową drogą gminną i obejmuje powierzchnię ok. 68 ha.

### 3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane zostały w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce (Uchwała Nr X/52/2011 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 17 czerwca 2011 r.) jako tereny istniejącej zabudowy, obszaru rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tereny dla których nie ustala się innego niż rolnicze użytkowanie terenów wraz z obszarami rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100KW.

W granicach planu przewidziano rozwój zabudowy wzdłuż dróg publicznych jak i wzdłuż nowoprojektowanych dróg wewnętrznych, które będą umożliwiały przyszłym mieszkańcom oraz przedsiębiorstwom możliwości skorzystania z transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wzdłuż drogi gminnej 120018N znajduje się terenie zabudowanym i kwalifikuje się do obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej gdzie rozwój zabudowy dokonano w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy. Tereny położone od północnego – wschodu kwalifikuje się jako tereny poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej. Przeznaczenie terenu określone w tej części obszaru zostało skierowane w szczególności w kierunku kontynuacji funkcji rolniczych oraz rozwoju odnawialnych źródeł energii. Tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy to tereny charakteryzujące się najlepszym dostępem do infrastruktury technicznej w tym komunikacji.

### 4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwałą Nr X/122/2015 z dnia 29 października 2015 r. Rady Gminy Bartoszyce w sprawie: Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bartoszyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto „Analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bartoszyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” sporządzoną na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wynikami przedmiotowej analizy wskazano, że dla „Należy sporządzić miejscowe plany dla obszarów predysponowanych do lokalizacji OZE. Z uwagi na konflikty społeczne wywołane lokalizacją turbin wiatrowych należy rozważyć odstąpienie od takiego kierunku rozwoju gminy. Dopuszczalna byłaby lokalizacja pozostałych urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (w tym elektrownie np.: fotowoltaiczne).”



Na załączaniu nr 2 do Analizy wskazano przedmiotowy teren jako „*teren do opracowania planu miejscowego*”.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy został oceniony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce obejmującego teren położony we wsi Płęsy”. Wybrane wnioski z opracowanej Prognozy przedstawiają się następująco:

a) Analiza projektu planu miejscowego wskazuje, że podstawowe przeznaczenie części terenów ulegnie zmianie. W związku z powyższym prognozuje się wzrost wartości gruntu na analizowanym obszarze umożliwiającą pozyskanie do budżetu samorządu lokalnego dochodu z tytułu opłaty planistycznej. Opłata planistyczna może być jednak pobrana tylko w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego, pod warunkiem, że nastąpi zbycie nieruchomości.

b) W przypadku zbycia nieruchomości, dla których nie założono wzrostu wartości nieruchomości w ciągu 5 lat od momentu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poszczególne transakcje powinny zostać poddane analizie w kontekście możliwości naliczenia opłaty planistycznej.

c) Zgodnie z przyjętymi założeniami, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budżet gminy Bartoszyce mogą zasilić dodatkowe wpływy z tytułu podatku nieruchomości. Wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości będzie występował przede wszystkim na terenach dotychczas niezagospodarowanych, dla których zakłada się większą dynamikę rozwoju zabudowy. Rozwój zabudowy musi być zgodny ze wskaźnikami intensywności zabudowy określonymi dla poszczególnych terenów oraz winien uwzględniać minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki, maksymalną liczbę kondygnacji oraz inne parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych sporządzanego planu miejscowego.

d) Sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje w części grunty znajdujące się w zasięgu infrastruktury technicznej, których budowa należy do zadań własnych gminy Bartoszyce. Zaliczyć należy do nich przede wszystkim tereny o charakterze inwestycyjnym, zlokalizowane w sąsiedztwie gminnej drogi publicznej, w której liniach rozgraniczających poprowadzona jest zbiorcza sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna. Na chwilę obecną brak jest jednak danych dotyczących szczegółowych aspektów technicznych i planów realizacyjnych inwestycji z zakresu budowy urządzeń infrastruktury technicznej na omawianych terenach, jednak ze względu na zasięg i dostępność istniejącej infrastruktury technicznej jej ewentualna rozbudowa może być rozłożona w czasie. Bez względu na założenia przyjęte powyżej, w przypadku realizacji urządzeń infrastruktury technicznej powinna zostać przeprowadzona analiza dotycząca możliwości naliczenia opłaty adiacenckiej uwzględniająca uwarunkowania szczególne inwestycji i nieruchomości.

e) Prognoza wpływu ustaleń przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje również analizę ewentualnych kosztów związanych z ograniczeniem lub niemożliwością korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Powyższą analizę przeprowadzono przede wszystkim w kontekście gruntów stanowiących własność prywatną oraz wyznaczonej strefy ograniczonego użytkowania od linii napowietrznej średniego napięcia i strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

f) Należy zwrócić uwagę, że gmina Bartoszyce może ponieść koszty nabycia gruntów wynikające z wyznaczenia tzw. „kątów widoczności” w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na cele dróg wewnętrznych. Ze względu na ich niewielką powierzchnię ewentualne koszty z tego tytułu nie powinny stanowić istotnego obciążenia budżetu gminy Bartoszyce. Ponadto ustanowienie strefy ograniczonego użytkowania od linii napowietrznej średniego napięcia i strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia wynika przede wszystkim z przepisów odrębnych i dotyczy sieci już istniejących. W związku z powyższym ograniczenie w zagospodarowaniu terenu w granicach tych stref nie będzie bezpośrednim następstwem uchwalenia sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.