



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 30 października 2015 r.

Poz. 3760

### UCHWAŁA NR XIII/72/15 RADY MIEJSKIEJ W TOLKMICKU

z dnia 31 sierpnia 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Łęcze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379, poz. 1072); w związku z art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443)

- w wykonaniu uchwały Nr XXV/187/12 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 07 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Łęcze,

Rada Miejska w Tolkmicku uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tolkmicko”, przyjętego przez Radę Gminy i Miasta w Tolkmicku uchwałą nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Łęcze, o powierzchni około 570 ha.

2. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały nr XXX/187/12 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 07 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Łęcze. Na obszarze objętym planem znajdują się tereny zabudowane oraz rolnicze i niewielkie obszary lasów w obrębie geodezyjnym Łęcze, z wyłączeniem dużych kompleksów leśnych.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział I – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział II – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział III – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 1I;
- 4) Rozdział III – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 2J;
- 5) Rozdział IV – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 3J;

- 6) Rozdział V – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 4J;
- 7) Rozdział VI – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 5J;
- 8) Rozdział VII – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 6J;
- 9) Rozdział VIII – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w jednostce 7H;
- 10) Rozdział IX – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
- 11) Rozdział X – Przepisy końcowe.

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **dominanta urbanistyczna** - rozumie się przez to obiekt wyróżniający się wizualnie wśród otaczających go elementów kompozycji urbanistycznej: wysokością, wielkością, usytuowaniem w stosunku do pozostałych obiektów w jego otoczeniu, detalem, kolorystyką itd.;
- 2) **funkcje agroturystyczne** - działalność polegająca na świadczeniu usług w czynnych gospodarstwach rolnych, posiadających status gospodarstwa agroturystycznego;
- 3) **funkcje usługowe** (usługi) dzieli się na:
  - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), itp.,
  - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, rzemiosła itp.,
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrzną ściany budynku;
  - zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, a także realizowane elementy termomodernizacji budynków oraz części podziemne budynków;
- 5) **niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej** – rozumie się przez to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleń i inne obiekty naturalne z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów, które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;
- 6) **zabudowa** : ogół budynków zlokalizowanych na danej działce.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na 7 jednostek strukturalnych, oznaczonych kolejnym numerem oraz symbolem literowym:

- 1) jednostka 1I obejmuje obszar zwartej zabudowy wsi Łęcze;
- 2) jednostka 2J obejmuje obszar położony po zachodniej stronie drogi do Tolkmicka, na północ od zabudowy Łęcza;
- 3) jednostka 3J obejmuje obszar położony na północny wschód od zabudowy wsi Łęcze, pomiędzy drogą do Tolkmicka i drogą do wsi Pagórki;
- 4) jednostka 4J obejmuje obszar położony na południowy wschód od zabudowy Łęcza, pomiędzy drogą w kierunku wsi Pagórki i drogą do Elbląga;
- 5) jednostka 5J obejmuje obszar położony na południe od zabudowy wsi Łęcze, pomiędzy drogą do Elbląga i drogą do Kamionka Wielkiego;
- 6) jednostka 6J obejmuje obszar położony na zachód od zabudowy wsi Łęcze, po północnej stronie od drogi do Kamionka Wielkiego;

7) jednostka 7H obejmuje obszar położony na zachód od zabudowy wsi Łęczce, po południowej stronie drogi do Kamionka Wielkiego.

2. Obszary poszczególnych jednostek strukturalnych dzielą się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

- 1) oznaczenie jednostki, w której znajduje się teren;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) kolejny numer terenu elementarnego.

3. Wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny wydzielen w wewnętrznych, oznaczony jest w tekście i na rysunku planu symbolem, na który składa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym położony jest teren wydzielenia wewnętrznego;
- 2) kolejny numer wydzielenia wewnętrznego.

**§ 5. 1.** Plan zawiera dwu szczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

**§ 6.** Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) historyczne nazwy własne wzniesień, interesujących miejsc, ścieżek;
- 3) linie rozgraniczające tereny elementarne;
- 4) linie rozgraniczające tereny wydzielen w wewnętrznych;
- 5) oznaczenia terenów:
  - a) oznaczenie terenu elementarnego,
  - b) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;

- 6) przeznaczenie terenu:
- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - d) UP – tereny usług publicznych,
  - e) UU/UO- tereny zabudowy usługowej i tereny usług oświaty,
  - f) US – tereny usług sportu i rekreacji,
  - g) UK- teren usług kultu religijnego,
  - h) ZC - teren cmentarza,
  - i) ZP- publiczne tereny zieleni uporządkowanej,
  - j) R – tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
  - k) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - l) ZL – tereny lasów,
  - m) WS - tereny wód powierzchniowych,
  - n) IT- teren urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) punkt widokowy z zakresem widoczności,
  - b) ciąg widokowy z określonym kierunkiem widoku,
  - c) dominanta kompozycyjna;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) granica obszaru Natura 2000,
  - b) obszar projektowanego rezerwatu przyrody,
  - c) pomnik przyrody,
  - d) szpaler drzew,
  - e) zieleń w formie zwartych grup drzew i krzewów,
  - f) granica obszaru usytuowanego w odległości do 30 m od granicy lasów,
  - g) granica obszaru usytuowanego w odległości do 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych;
- 9) zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
  - b) obiekty i obszary zabytkowe znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wskazane przez Burmistrza Tolkmicka,
  - c) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna,
- 11) zagospodarowanie terenów i obiektów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granica złoża surowców naturalnych „Nadbrzeże”,
  - b) granica pasa ochronny brzegu morskiego;

- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu wynikająca z przebiegu napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 KV,
  - b) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu wynikająca z sąsiedztwa cmentarza;
- 13) ustalenia dotyczące systemu komunikacji:
- a) tereny dróg publicznych:
    - KD.Z – teren drogi klasy Z- zbiorcza,
    - KD.L – teren drogi klasy L – lokalna,
    - KD.D – teren drogi klasy D – dojazdowa,
  - b) KD.W - tereny dróg wewnętrznych,
  - c) KP – publiczne przejście piesze,
  - d) ścieżka dydaktyczna,
  - e) szlak turystyczny rowerowy;
- 14) ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:
- a) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV,
  - b) KS – teren urządzeń odprowadzenia ścieków.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu**

#### **§ 7. Krajobraz jako byt, zasady ochrony i kształtowania tożsamości kulturowej rejonu Łęcza**

1. W planie określa się przeznaczenie terenów umożliwiające społeczno gospodarczy rozwój zgodnie z polityką Gminy Tolkmicko i równocześnie uwzględniające zasady „trójochrony” walorów krajobrazowych, czyli równorzędnej ochrony walorów przyrodniczych, walorów kulturowych i walorów kompozycji krajobrazu (fizjonomicznych), które łącznie składają się na unikatową wartość przestrzeni i łącznie są chronione w ramach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej:

- 1) podstawowe cele ochrony krajobrazu w Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej to:
- a) ochrona krajobrazu jako nośnika pamięci zbiorowej i wspólnych wartości; w krajobrazie Wysoczyzny Elbląskiej zachowała się udokumentowana reliktywna ciągłość osadnicza od mezolitu do czasów współczesnych,
  - b) ochrona ukształtowanej w procesie dziejowym struktury krajobrazu i zachowanych form krajobrazów historycznych,
  - c) zachowanie i ochrona zespołów krajobrazu otwartego, ukazujących harmonijne pod względem walorów wizualnych współistnienie gospodarki człowieka z naturalnymi zasobami środowiska,
  - d) ochrona specyficznych i unikatowych wartości krajobrazu, które dostarczają pozytywnych przeżyć estetycznych i cennych wartości poznawczych,
  - e) zabezpieczenie i ochrona zachowanych enklaw krajobrazu wiejskiej kultury osadniczej,
  - f) propagowanie i kontynuacja dobrych wzorców architektury i zagospodarowania charakterystycznych dla miejscowej tradycji budowlanej;
- 2) zasady „trójochrony” walorów krajobrazowych określone są w planie w następujący sposób:
- a) ogólne zasady kształtowania i ochrony walorów kompozycji krajobrazu (fizjonomicznych) zawarte są w § 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - b) ogólne zasady ochrony i kształtowania walorów przyrodniczych zawarte są w § 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- c) ogólne zasady ochrony i kształtowania walorów kulturowych zawarte są w § 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

2. Jako zasady kształtowania zagospodarowania przyjmuje się:

- 1) wyeksponowanie ciągłości procesu dziejowego budowania struktury krajobrazu, ochrona zachowanych relikwów krajobrazów kulturowych, wykorzystanie ich do zaspokajania współczesnych potrzeb, w tym:
  - a) obszar zabudowań średniowiecznej wsi ulokowanej na prawie chełmińskim w XIII (na miejscu wcześniej już tu istniejącej osady z kościołem) oraz niwy polnej,
  - b) rozrzuconych wśród pól wybudowań, położonych poza lokacyjną niwą siedliskową: na wzgórzach pomiędzy Kamionkiem Wielkim a Nadbrzeżem oraz we wschodniej części obecnej zabudowy wsi,
  - c) dziedzictwo kulturowe związane z tradycją turystycznego, krajoznawczego i rekreacyjnego użytkowania terenów Wysoczyzny Elbląskiej - regionu turystycznego północnych i południowych Jarów Łęcza (Lenzen Schluchten i Lenzen Grunde) i kształtowania przestrzeni w duchu romantycznym w XVIII i XIX wieku, nawiązanie do tradycji „elbląskiej turystyki” XVIII-wiecznej: trasy turystyczne i miejsca rekreacyjne;
- 2) zasadę restytucji niematerialnych wartości krajobrazu, jako dziedzictwa kultury duchowej i intelektualnej oraz nośników dawnych treści i znaczeń, w tym przywrócenie dawnych nazw poszczególnych elementów przestrzeni:
  - a) nazwy części rejonów dawnych pól uprawnych wokół wsi Łęcze: Dolne Pola (Niederfelde), Małe Pola (Klaine Felde), Górne Pola (Oberfelde),
  - b) nazwy dróg: Trakt Tolkmicki, Zaulek (Gass), Droga Młyńska (Muhlenweg), Kościelna Ścieżka (Kirchensteig)/ Klesza Ścieżka (Pfaffensteig), Ścieżka Majowa (Maisteig), Piaskowa Droga (Sandweg),
  - c) nazwy geograficzne: Łabędzia Góra (Schwanen-Berg), Góra Szalas (Boden-Berg), Góra Tarnina (Schlee-Berg), Góra Na Końcu Wsi (Engbarg), Mały Jar Plantacyjny (Der kleine Wordegrund), Duży Jar Plantacyjny (Der Grosse Wordegrund).

## **§ 8. Przeznaczenie terenów**

1. Przeznaczenie terenów w granicach jednostki strukturalnej oznaczonej w planie jako 1I, stanowiącej obszar zabudowy wsi Łęcze: tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej związanej z usługami turystycznymi i turystyką wiejską, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z istniejącą zabudową zagrodową, tereny zabudowy usługowej i usług oświaty, teren usług sportu i rekreacji, teren usług publicznych, teren usług kultu religijnego- kościół parafialny, cmentarz, teren urządzeń infrastruktury technicznej oraz lasy i tereny rolnicze bez zabudowy;

2. Przeznaczenie terenów w granicach jednostek strukturalnych oznaczonych w planie jako 2J, 3J, 4J, 5J, 6J: tereny rolnicze bez zabudowy i lasy z rozproszonymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenami zabudowy zagrodowej, tereny usług sportu i rekreacji, publiczne tereny zieleni uporządkowanej;

3. Przeznaczenie terenów w granicach jednostki strukturalnej oznaczonej w planie jako 7H: tereny rolnicze i lasy z rozproszonymi terenami zabudowy mieszkaniowo- usługowej związanej z usługami turystycznymi i turystyką wiejską, terenami zabudowy zagrodowej.

4. Na terenach rolniczych oznaczonych w planie jako R– tereny rolnicze z zakazem zabudowy, dopuszcza się zalesienia użytków rolnych według następujących zasad:

- 1) dopuszcza się zalesienia gruntów bezpośrednio przylegających do istniejących kompleksów leśnych;
- 2) dopuszcza się zalesienia na glebach zagrożonych erozją, niezależnie od klasy gleby;
- 3) dopuszcza się zalesienia gruntów leżących odłogiem, tj. gleb, które utraciły walory agroekologiczne;
- 4) wyklucza się zalesienia na obszarach, znajdujących się w oznaczonym na rysunku planu zakresie widoczności z punktów widokowych na Zalew Wiślany i wymienionych w § 9,

5) wyklucza się zalesienia gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów regulujących stosunki wodne.

### **§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa się:

- 1) zasady kształtowania i ochrony walorów kompozycji krajobrazu (fizjonomicznych);
- 2) zasady kształtowania zabudowy, wynikające z kontynuacji tradycji budowlanych Wysoczyzny Elbląskiej;
- 3) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych;
- 4) zasady lokalizacji nośników reklamowych, tj. tablic i urządzeń reklamowych.

2. W zakresie kształtowania i ochrony walorów kompozycji krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązuje:

1) zachowanie i ochrona walorów ekspozycji krajobrazu, którymi są widoki:

a) z punktów widokowych:

- Angielska Faktoria na Zalew Wiślany, położony w terenie oznaczonym w planie jako 5J.ZP.06,
- Wielka Góra Plantacyjowa na Zalew Wiślany, położony w terenie oznaczonym w planie jako 1I.R.09,
- Stary Wiatrak na wschodnią część obszaru Łęcza, położony w terenie oznaczonym w planie jako 1I.MU.13,
- Łęczyńska Luneta na Zalew Wiślany, położony w terenie oznaczonym w planie jako 02.KD.L,
- innych oznaczonych na rysunku planu i znajdujących się w terenach oznaczonych w planie 10.KD.D, 15.KD.D, 5J.ZP.05: na Zalew Wiślany,

b) z ciągów widokowych na panoramę wsi Łęcze i Zalew Wiślany:

- z drogi Próchnik - Łęcze, oznaczonej w planie jako 33.KD.W oraz 34.KP,
- z drogi Elbląg - Łęcze, oznaczonej w planie jako 03.KD.L,

c) dominanty kompozycyjne:

- bryła kościoła w Łęczu położona w terenie oznaczonym w planie jako 1I.UK.03,
- pozostałości wiatraka znajdujące się w terenie oznaczonym w planie jako 1I.MU.13,
- zalesione zbocze „Góry na Końcu Wsi”, znajdujące się w terenie oznaczonym w planie jako 1I.ZL.39;

3) w odniesieniu do wymienionych walorów kompozycji krajobrazu obowiązuje:

a) udostępnienie walorów krajobrazowych przez utrzymanie lub przywrócenie możliwości ekspozycyjnych punktów i ciągów widokowych,

b) odtworzenie i zagospodarowanie historycznych punktów i tras widokowych;

4) na terenach położonych w zasięgu widoczności ustalonych punktów widokowych i ciągów widokowych obowiązują ograniczenia określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, w tym:

a) ograniczenia w lokalizacji zabudowy, mogącej przesłonić lub zakłócić chronione widoki, w tym zakaz zabudowy,

b) ograniczenia dla wprowadzenia lub utrzymania zieleni mogącej przesłonić widoki z oznaczonych na rysunku planu miejscowych punktów widokowych, w tym zakazuje się zalesiania gruntów rolnych.

3. W kształtowaniu zabudowy obowiązuje zachowanie zasad ładu przestrzennego wynikających z tradycji budowlanych Wysoczyzny Elbląskiej:

1) należy projektować i realizować nową zabudowę dostosowaną w zakresie sytuacji, skali i bryły do istniejącej o cechach historycznych i regionalnych;

2) wyklucza się:

- a) kwadratowy rzut budynku (mieszkalnego i gospodarczego),
- b) nadmierne wyniesioną kondygnację podziemną (piwnicę), ponad 0,6 m n.p.t.,
- c) nadmierne rozczłonkowanie bryły budynku (np. przez stosowanie: wieżyczek, wykuszy, balkonów),
- d) „dworkowe” elewacje budynku mieszkalnego (stosowanie kolumnady, tralek dominujących w elewacji budynku – w szczególności w elewacji frontowej),
- e) nieproporcjonalna ścianka kolankowa, przy czym charakterystyczna dla typów zabudowy terenu Wysoczyzny Elbląskiej jest ścianka kolankowa o wysokości ok. 1,1 m,
- f) stosowanie okładzin na elewacji z tworzyw sztucznych (tzw. sidingu) oraz metalowych,
- g) stosowanie jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
- h) dachy o zbyt zróżnicowanej formie, dachy o obcej kulturowo formie (np. góralskie).

#### 4. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,5 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 10,5 m;
- 4) dachy:
  - a) w budynkach bez ścianki kolankowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,
  - b) w budynkach ze ścianką kolankową: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
  - c) pokrycie dachu: słoma, trzcina, dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa;
  - d) główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - e) wyklucza się realizację dachów uskokowych lub schodkowych;
- 5) maksymalna różnica poziomów między terenem przyległym do budynku a podłogą parteru budynku: +0,6m;
- 6) rzuty budynków prostokątne o stosunku boków od 1 : 1,2 do 1:2,2;
- 7) wykończenie elewacji zewnętrznych: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, kamień, tynki;
- 8) dopuszcza się realizację wystawek i facjat o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu;
- 9) dopuszcza się realizację ganków i werand o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu.

#### 5. Zasady dotyczące kolorystyki obiektów:

- 1) na całym terenie obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości i czerni; ustalenie to nie dotyczy budynków i budowli infrastruktury technicznej oraz budowli w gospodarstwach rolnych lub leśnych;
- 2) w odniesieniu do wszystkich obiektów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 3) dla budowli infrastruktury technicznej oraz budowli w gospodarstwach rolnych lub leśnych obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu;
- 4) dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu.

6. W kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy pożądana jest kontynuacja tradycji budowlanej poprzez nawiązanie do charakterystycznych dla regionu Wysoczyzny Elbląskiej typów budynków lub detalu architektonicznego:



- 1) **typ 1** - budynek wzorowany na żuławskim domu podcieniowym, zalecany w części centralnej wsi, zalecany do sytuowania na działkach graniczących z drogami publicznymi 02.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L, o następujących cechach:
  - a) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje planu budynku a/b: od 1:1,6 do 1:1,8, przy dłuższej elewacji budynku - podcień o szerokości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji obiektu, przykryty odrębnym dwuspadowym dachem, z kalenicą prostopadłą w stosunku do kalenicy korpusu budynku,
  - b) bryła: zwarta,
  - c) maksymalna wysokość budynku: 9,5 m; maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne – w tym poddasze,
  - d) geometria dachu: dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 38° - 48°,
  - e) maksymalna różnica poziomów między terenem przyległym do budynku a podłogą parteru budynku: +0,6m,
  - f) stosunek wysokości połaci dachowej do wysokości elewacji: od 2:1 do 3:1,
  - g) komin usytuowany w kalenicy,
  - h) dopuszcza się asymetrię w elewacji wejściowej;
- 2) **typ 2** - budynek wzorowany na szerokofrontowym, o następujących cechach:
  - a) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje planu budynku a/b: od 1:1,4 do 1:2,2,
  - b) bryła: zwarta,
  - c) maksymalna wysokość budynku: 8,5 m; maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne – w tym poddasze,
  - d) geometria dachu: dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 32° - 40°, możliwość stosowania ścianki kolankowej oraz dodatkowego doświetlenia poddasza oknami połaciowymi, wystawką,
  - e) maksymalna różnica poziomów między terenem przyległym do budynku a podłogą parteru budynku: +0,6m,
  - f) możliwość zaprojektowania wystawki - o szerokości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji obiektu, o wysokości równej lub prawie równej wysokości głównego korpusu budynku,
  - g) dopuszcza się asymetrię w elewacji wejściowej;
- 3) **typ 3** - budynek wzorowany na szerokofrontowym ze skrzydłem bocznym, o następujących cechach:
  - a) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje planu budynku a/b: od 1:1,7 do 1:1,9, do korpusu dostawione skrzydło boczne przykryte odrębnym dwuspadowym dachem, z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej,
  - b) bryła: zwarta,
  - c) maksymalna wysokość budynku: 8,5 m; maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne – w tym poddasze,
  - d) geometria dachu: dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 32° - 40°, możliwość stosowania ścianki kolankowej oraz dodatkowego doświetlenia poddasza oknami połaciowymi, wystawką,
  - e) maksymalna różnica poziomów między terenem przyległym do budynku a podłogą parteru budynku: +0,6m,
  - f) możliwość zaprojektowania wystawki - o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu, o wysokości równej lub prawie równej wysokości głównego korpusu budynku,
  - g) dopuszcza się asymetrię w elewacji wejściowej;
- 4) **typ 4** - budynek wzorowany na budownictwie typowym dla okresu międzywojennego, o następujących cechach:
  - a) rzut budynku o kształcie wydłużonego prostokąta, proporcje planu budynku a/b: od 1:1,5 do 1:1,7,
  - b) bryła: zwarta,
  - c) maksymalna wysokość budynku: 8,5 m; maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne – w tym poddasze,
  - d) geometria dachu: dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 40° - 46°, możliwość stosowania ścianki kolankowej oraz dodatkowego doświetlenia poddasza oknami połaciowymi, wystawką,

- e) maksymalna różnica poziomów między terenem przyległym do budynku a podłogą parteru budynku: +0,6m,
- f) możliwość zaprojektowania ganku, drewnianego lub murowanego o wysokości nie większej niż poziom okapu budynku; o maksymalnej szerokości równej 1/3 szerokości elewacji obiektu, ganek przekryty dachem dwuspadowym lub jednospadowym (tylko o spadku w kierunku od ściany budynku, do której przylega); zalecany kąt nachylenia połączy ganku: do 22°,
- g) możliwość zaprojektowania wystawki lub facjaty - o szerokości co najwyżej równej 1/3 szerokości elewacji obiektu, o wysokości równej lub prawie równej wysokości głównego korpusu budynku,
- h) dopuszcza się asymetrię w elewacji wejściowej;

5) zaleca się użycie materiałów budowlanych:

- a) materiały budowlane ścian: konstrukcja drewniana lub murowana z cegły ceramicznej, z czerwonej licówki lub tynkowana; dopuszczalna konstrukcja mieszana murowano-drewniana,
- b) dopuszcza się podmurówkę z użyciem materiałów do jej wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla ścian obwodowych,
- c) pokrycie dachu: dachówka.

7. Ustalenia dotyczące lokalizacji nośników reklamowych, tj. tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) wyklucza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych w zasięgu widoczności z ustalonych w planie punktów widokowych, ciągów widokowych oraz na chronionych przedpolach ekspozycji;
- 2) poza obszarami, o których mowa w pkt. 1 lokalizację tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących dopuszcza się wyłącznie na terenach przeznaczonych na cele usługowe, przy zachowaniu następujących zasad:
  - a) wysokość do 8 m, powierzchni do 6 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie jedna tablica lub urządzenie reklamowe na działce,
  - c) ustalenia szczegółowe dotyczące linii zabudowy są obowiązujące dla lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) poza obszarami, o których mowa w pkt. 1, na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej oraz na terenach rolniczych, przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych wbudowanych:
  - a) o powierzchni do 4m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie jedna tablica lub urządzenie reklamowe na działce.

8. Zasady dotyczące ogrodzeń: wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych betonowych.

**§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Na terenie objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody:

- 1) cały teren objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej;
- 2) niewielki fragment terenu, oznaczony w planie jako 2J.MM.11, znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH280029 Doliny Erozyjne Wysoczyzny Elbląskiej, powołanego Decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE);
- 3) w terenie oznaczonym w planie jako 11.MU.29 położony jest pomnik przyrody, oznaczony na rysunku planu; jest to buk pospolity *Fagus silvatica*, nr rejestru woj. 107/1996, wymiary 190/13, ustanowiony Rozporządzeniem Nr 1/96 Wojewody Elbląskiego z dnia 22.01.1996 r.,

- odnoszą się do tych obiektów i obszarów przepisy odrębne.

2. Park Krajobrazowy Wysoczyzny Elbląskiej, utworzony został przez Wojewódzką Radę Narodową w Elblągu w 1985 r. w celu ochrony obszarów cennych przyrodniczo:

- 1) obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr XXXV/710/14 w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej z dnia 25 marca 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego rok 2014 poz. 1747);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb geodezyjny Łęcze uwzględnia ustalenia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej ustanowionego Rozporządzeniem nr 1 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 16 z dnia 7 lutego 2007 r., poz. 344).

3. Dla fragmentów obszaru projektowane są formy ochrony przyrody:

- 1) fragment terenu oznaczonego w planie jako 3J.R.16 jako Rezerwat Przyrody Dolina Olszanki ;
- 2) fragment terenu oznaczonego w planie jako 5J.ZL.03 jako Rezerwat Przyrody Dolina Kamienicy.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- 1) obowiązuje ochrona oraz uzupełnianie nowymi nasadzeniami z zachowaniem dotychczasowego składu gatunkowego: alejowych zadrzewień oznaczonych odpowiednio na rysunku planu i usytuowanych wzdłuż dróg oznaczonych w planie jako 02.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L, 01.KD.Z;
- 2) wzbogacenie szaty roślinnej a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 3) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc parkingowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu, zajmującej powierzchnię nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu przeznaczanego dla miejsc parkingowych.

5. W zakresie ochrony zasobów wodnych i gospodarki wodnej obowiązuje:

- 1) zachowanie lub przywrócenie naturalnych warunków cyrkulacji wody w poszczególnych jednostkach hydrograficznych;
- 2) utrzymanie lub przywracanie zdolności retencyjnych w zlewniach poprzez:
  - a) przeciwdziałanie zanikowi naturalnych oczek wodnych oraz likwidacji obszarów bezodpływowych,
  - b) utrzymanie lub rekonstrukcja obiektów małej retencji,
  - c) przeciwdziałanie osuszaniu terenów podmokłych,
  - d) ukierunkowanie prac melioracyjnych na zwiększenie poziomu lokalnej retencji wodnej;
- 3) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Dopuszcza się odstępstwo od zakazu w przypadku rzek płynących w obszarze zwartej zabudowy wsi lub osad wiejskich pod warunkiem, że realizowana budowa nie wpłynie niekorzystnie na środowisko cieków wodnych i spełni wymagania innych przepisów. W granicach planu miejscowego wskazano zbiorniki wodne, oznaczone w planie jako N1 - położony w terenie oznaczonym w planie jako 7H.R.03, N2 - położony w terenie oznaczonym w planie jako 7H.R.01, N3 - położony w terenie oznaczonym w planie jako 5J.R.24, N4 - położony w terenie oznaczonym w planie jako 4J.R.01, N5 - położony w terenie oznaczonym w planie jako 3J.R.16. Od tych wskazanych na rysunku planu zbiorników wodnych oraz od linii brzegów rzek przepływających w sąsiedztwie terenu objętego planem miejscowym - Potoku Suchacza, Potoku Kamienicy, Potoku Olszanki - z wyłączeniem obszaru zwartej zabudowy wsi Łęcze stanowiącej jednostkę strukturalną 1I, wyznaczona została w planie granica obszaru usytuowanego w odległości do 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

6. W zakresie ochrony litosfery obowiązuje:

- 1) zakaz budowy nowych budynków na terenach o spadkach powyżej 30 stopni;
- 2) ograniczenie budowy nowych budynków na terenach o spadkach powyżej 10 stopni, do terenów dopuszczonych do zabudowy zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;
- 3) rekultywacja terenów zdegradowanych antropogenicznie.

7. W zakresie ochrony powietrza ustala się: zakaz lokalizacji obiektów powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do atmosfery, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

8. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:

- 1) które z terenów wyznaczonych w planie miejscowym należą do poszczególnych rodzajów terenów podlegających ochronie przed hałasem ustanowionej na podstawie przepisów odnoszących się do ochrony środowiska:
  - a) oznaczone w planie jako MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należą do określonego rodzaju terenu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczone w planie jako MM- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej należą do określonego rodzaju terenu jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) oznaczone w planie jako MU- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej należą do określonego rodzaju terenu jako tereny mieszkaniowo –usługowe,
  - d) oznaczone w planie jako UU/UO- tereny zabudowy usługowej i tereny usług oświaty należą do określonego rodzaju terenu jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) oznaczone w planie jako US- tereny usług sportu i rekreacji oraz ZP- publiczne tereny zieleni uporządkowanej należą do określonego rodzaju terenu jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - f) oznaczone w planie jako RM- tereny zabudowy zagrodowej należą do określonego rodzaju terenu jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) pozostałe wyznaczone w planie miejscowym tereny nie należą do poszczególnych rodzajów terenów podlegających ochronie przed hałasem ustanowionej na podstawie przepisów odnoszących się do ochrony środowiska;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i handlowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 5) na terenach w sąsiedztwie istniejącej drogi wojewódzkiej nr 503 oznaczonej w planie jako 01.KD.Z, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

9. W zakresie ochrony zwierząt i roślin:

- 1) wyznaczono w planie granicę obszaru usytuowanego w odległości do 30 m od granicy lasów służąca zapobieganiu i ograniczaniu negatywnych oddziaływań na środowisko; dla terenów oznaczonych w planie jako 1I.MU.02, 1I.MU.07, 1I.MN.16, 6J.RM.04, 6J.RM.05, 6J.MN.06, 6J.MU.09, 7H.MU.12, 7H.MU.18, 7H.MU.19, 7H.RM.21, wyznaczone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) w celu zachowania cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymania równowagi przyrodniczej; wyznaczono w planie elementy wzmacniające różnorodność biologiczną:
  - a) wyznaczone w planie tereny oznaczone jako ZL- tereny lasów oraz WS- tereny wód powierzchniowych;
  - b) zieleń w formie zwartych grup drzew i krzewów, odpowiednio oznaczoną na rysunku planu i stanowiącą sposób zagospodarowania działek budowlanych w poszczególnych terenach elementarnych oznaczonych w planie jako: 1I.MN.11, 1I.MN.24, 1I.MU.02, 1I.MU.07, 1I.MU.14.

## **§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Ochronie konserwatorskiej podlegają, oznaczone na rysunku planu, obszary i obiekty zabytkowe, w tym:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - a) KOŚCIÓŁ PARAFIALNY P.W. NAJŚWIĘTSZEGO SERCA JEZUSOWEGO - kościół barokowy ryglowy, nr rej A-1194, wpis z dn.14 października 1971;
  - b) DOM PODCIENIOWY nr 19, nr rejestru A-1188, wpis z dn. 14 października 1971, dz. nr 149;

- c) Budynek podcieniowy- stodoła zblokowana ze stodołą, wpisany do rejestru zabytków nr rej. A-1183 z dn. 14.10.1971 r., Łęcze Nr 26, dz. nr 28/5;
- d) budynek gospodarczy, wpisany do rejestru zabytków nr rej. A-1190 z dn. 14.10.1971 r., Łęcze 26, dz. nr 28/5;
- e) DOM PODCIENIOWY nr 30, wpisany do rejestru zabytków nr rej. A-1186, z dn. 14 października 1971, adres aktualny: Łęcze nr 30 dz. o nr ewid.26;
- f) DOM PODCIENIOWY nr 62, nr rej A-1192 z dn. 14 października 1971, dz. nr 115/4;
- g) WIEŻA WIATRAKA, nr rej A-1193, z dn. 14 października 1971;
  - wszelka działalność przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wiąże się z ograniczeniami i obowiązkami dla inwestora, wynikającymi z przepisów odrębnych;

2) obiekty i obszary zabytkowe, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- a) Cmentarz przykościelny w Łęczu
- b) dom – Łęcze nr 2,
- c) dom- Łęcze nr 3,
- d) Budynek gospodarczy- Łęcze nr 3,
- e) dom- Łęcze nr 7,
- f) dom- Łęcze nr 9,
- g) dom- Łęcze nr 11,
- h) dom- Łęcze nr 12,
- i) dom- Łęcze nr 17,
- j) Budynek gospodarczy - Łęcze nr 17,
- k) Budynek gospodarczy - Łęcze nr 19,
- l) dom- Łęcze nr 20, ł) dom- Łęcze nr 23,
- m) dom- Łęcze nr 24,
- n) Budynek gospodarczy - Łęcze nr 24,
- o) dom- Łęcze nr 27,
- p) Budynek gospodarczy - Łęcze nr 27,
- r) dom- Łęcze nr 31,
- s) dom mieszkalny i sklep - Łęcze nr 32,
- t) dom- Łęcze nr 33,
- u) dom mieszkalny (dawny zajazd)- Łęcze nr 40,
- w) Budynek gospodarczy - Łęcze nr 40,
- y) Budynek gospodarczy (dawna kuźnia) - Łęcze nr 41,
- z) dom- Łęcze nr 46,
- ab) dom (parafia)- Łęcze nr 48,
- ab) dom- Łęcze nr 49,
- ac) dom- Łęcze nr 51,
- ad) dom- Łęcze nr 56,
- ae) stodoła- Łęcze nr 56
- af) dom- Łęcze nr 58,

- ag) dom- Łęcze nr 64,
- ah) dom- Łęcze nr 66,
- ai) dom- Łęcze nr 68,
- aj) dom- Łęcze nr 70,
- ak) dom- Łęcze nr 74,
- al) dom- Łęcze nr 76, ał) dom- Łęcze nr 76a,
- am) dom- Łęcze nr 87,

3) obiekty i obszary zabytkowe, wskazane przez Burmistrza Tolkmicka:

- a) Łęcze nr 1 - dz. nr 130/1 - budynek mieszkalny,
- b) Łęcze nr 2 - na dz. 51/2 (oddalony od wsi przy drodze na Elbląg) - budynek gospodarczy (wraz z bud. mieszkalnym znajdującym się w WEŻ, tworzy typ zagrody langhof),
- c) Łęcze nr 4 - budynek mieszkalny dz. nr 45/10,
- d) Łęcze nr 6 – budynek mieszkalny i gospodarczy w typie zagrody langhof na dz. nr 41/2,
- e) Łęcze nr 8 - budynek mieszkalny i gospodarczy dz. nr 37/1,
- f) Łęcze Nr 10 - dz. nr 38/3 - budynek mieszkalno - gospodarczy,
- g) Łęcze nr 12- budynek gospodarczy wraz z budynkiem mieszkalnym tworzy zagrodę w typie kątowym,
- h) Łęcze nr 13 (obecnie Łęcze Nr 15) - dz. nr 143/2 - stelmacharnia- budynek gospodarczy i pomocniczy,
- i) Łęcze nr 13 (obecnie Łęcze Nr 15) - budynek gospodarczy,
- j) Łęcze nr 14 - dz. nr 35/10 - budynek mieszkalny
- k) Łęcze nr 15A - budynek mieszkalny i pomocniczy,
- l) Łęcze nr 16 - dz. nr 34/4 i 34/3 - budynek mieszkalny i dwa budynki gospodarcze,
- m) Łęcze 18 - dz. nr 32- budynek mieszkalny,
- n) Łęcze nr 20 - zakład stolarski (bud. pełniący funkcję pomocniczą przy bud. mieszkalnym),
- o) Łęcze nr 24 - dz. nr 29/5 - budynek gospodarczy przy budynku mieszkalnym (budynek gospodarczy jest nowy odbudowany w miejscu starego),
- p) Łęcze nr 28 - dz. nr 27/20- budynek mieszkalny,
- r) Nowy cmentarz - dz. nr 95,
- s) Obelisk poległych i zaginionych w I wojnie światowej - dz. nr 154,
- t) Kuźnia Łęcze nr 34 - dz. nr 84/3 i 84/4 - obecnie zakład ślusarski i mieszk.,
- u) Łęcze nr 35 - zagroda typu langhof – dz. nr 161/1,
- w) Łęcze nr 36 - budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy na dz. 85/2,
- y) Łęcze nr 37 - dz. nr 164/1 - budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy,
- z) Łęcze nr 38 - dz. nr 86 - budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy,
- aa) Łęcze nr 39 - dz. nr 163/1 budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy,
- ab) Łęcze nr 41 - dz. nr 165/2 - budynek mieszkalny z bud. gospodarczym oraz dwa budynki gospodarcze,
- ac) Łęcze nr 42 - budynek siodlarni - mieszkalny i budynek gospodarczy dz. nr 91,
- ad) Łęcze nr 43 - dz. nr 166 - budynek mieszkalny,
- ae) Łęcze nr 44 - dz. nr 92- budynek mieszkalny i budynek gospodarczy
- af) Łęcze 45 - dz. nr 168 – budynek gospodarczy - obora a obecnie z funkcją mieszkania,

- ag) Łęcze nr 46 - dz. nr 93 - budynek gospodarczy przy bud. mieszkalnym,
- ah) Łęcze nr 47 - dz. nr 169, zagroda typu langhof budynek mieszkalny oraz oddzielnie budynek gospodarczy,
- ai) Łęcze nr 49 - dz. nr 170/8 i 171/2 -budynek gospodarczy(na dz. nr 171/2) przy budynku mieszkalnym,
- aj) Łęcze nr 51- budynek gospodarczy na dz. nr 172/7 i 172/6, przy budynku mieszkalnym,
- ak) Łęcze nr 53 - bud. Mieszkalny na dz. nr 89, 87 i 239,
- al) Łęcze nr 57 - dz. nr 79 i 80 - budynek mieszkalny, ał) Łęcze nr 59 - dz. nr 78 - budynek mieszkalny,
- am) Łęcze nr 60 - dz. nr 116 - budynek mieszkalny,
- an) Łęcze nr 61 - dz. nr 77/1- budynek mieszkalny,
- ao) Łęcze nr 64 - dz. nr 114 - oddzielny budynek gospodarczy, (wraz z budynkiem mieszkalnym tworzy typ zagrody langhof),
- ap) Łęcze nr 65 - nr 16/3 - zagroda typu langhof- budynek mieszkalny i gospodarczy oraz osobny budynek gospodarczy,
- ar) Łęcze nr 67 - na dz. nr 21/14 - budynek mieszkalny i budynek gospodarczy,
- as) Łęcze nr 69 - dz. nr 12/4 - budynek mieszkalny i budynek gospodarczy,
- at) Łęcze nr 76 - dz. nr 106 i 107 - budynek mieszkalny i dwa budynki gospodarcze,
- au) Łęcze nr 78 - nr dz. 104 - budynek mieszkalny,
- aw) Łęcze nr 80- dz. nr 105/1 budynek mieszkalny,
- ay) Łęcze nr 81 - dz. nr 189/3- budynek mieszkalny,
- az) Łęcze nr 83 - dz. nr 186/5 - budynek mieszkalny i gospodarczy w typie zagrody langhof oraz budynek gospodarczy,
- ba) Łęcze nr 84 - dz. nr 103/2 - budynek mieszkalny,
- bb) Droga Młyńska – droga Łęcze - Kamionek (prowadząca do Młyna Dolnego) obsadzona drzewami lipami, klonami i jesionami;

- dla wymienionych w pkt. 2 i 3 obiektów i obszarów obowiązują następujące zasady ochrony:

- a) budynki podlegają ochronie w zakresie ich historycznych cech, jak: układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno -estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny,
- b) w wymienionych budynkach dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, z zachowaniem lub nawiązaniem do tradycyjnych technologii i materiałów budowlanych,
- c) wszelkie działania dotyczące powyżej wymienionych chronionych cech zabytkowych w/w obiektu należy prowadzić w oparciu o odrębne przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na terenie objętym planem występują obszary dominacji tradycyjnej zabudowy:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej: obejmującą średniowieczny układ ruralistyczny Łęcza z czytelnymi w krajobrazie zasadami średniowiecznej lokacji, w tym podział na niwy, w wielu miejscach czytelna struktura podziałów własnościowych w obrębie niw polnych, śródpolne zadrzewienia na granicach, miedzach pomiędzy poszczególnymi polami;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:
  - a) ochronie podlegają obiekty zabytkowe oraz wnętrza zabytkowe;
  - b) przy projektowaniu nowej zabudowy należy nawiązać bryłą, wysokością i formą do charakteru zabudowy historycznej;

- c) dopuszcza się dogęszczanie zabudowy i nową zabudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) działalność inwestycyjną na obszarach objętych ochroną konserwatorską można prowadzić zgodnie z zasadami integracji konserwatorskiej, to jest:
- a) zachowania i kontynuacji historycznych układów zabudowy,
  - b) ochrony istniejących obiektów zabytkowych,
  - c) nawiązania formą, detałem architektonicznym i rozplanowaniem nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej,
  - d) zachowania historycznych zespołów osiedleńczych wraz z siecią dróg i istniejącą zielenią wysoką,
  - e) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania dróg i placów,
  - f) przebudowy obiektów dyszarmicznych,
  - g) stosowania materiałów budowlanych nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych,
  - h) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu winny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie takie jak:
- a) linie zabudowy i skala zabudowy,
  - b) sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków,
  - c) forma i gabaryty budynków architektury tradycyjnej i miejscowej, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka dachów, nachylenie połaci dachowych,
  - d) rodzaj stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki otworowej oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego, kowalskiego,
  - e) dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku jak i kształtowania sylwety dachu przy zachowaniu wyżej wymienionych elementów podlegających ochronie, w przypadku rozbudowy istniejącego budynku formę dachu oraz kąt nachylenia połaci dachu należy dostosować do budynku istniejącego.
4. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
5. Na terenie objętym planem nie występują zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

## **§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Do obszarów przestrzeni publicznych zalicza się:

- 1) drogi publiczne oznaczone w planie jako 01.KD.Z, 02.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L i oznaczone od 05.KD.D do 15.KD.D oraz publiczne przejścia piesze oznaczone w planie jako 34.KP, 19.KP i tereny dróg wewnętrznych ogólnie dostępnych oznaczonych w planie jako 18.KD.W, 20.KD.W, 29.KD.W, 30.KD.W, 33.KD.W, 35.KD.W, 36.KD.W, 38.KD.W;
- 2) publiczne tereny sportu i rekreacji oznaczone w planie jako 1I.US.30;
- 3) publiczne tereny zieleni uporządkowanej oznaczone w planie jako 5J.ZP.05, 5J.ZP.06;
- 4) zespół boisk sportowych w terenie oznaczonym w planie jako 1I.UU/UO.25- tereny zabudowy usługowej i tereny usług oświaty.

2. Dla wymienionych w ustępie 1. obszarów przestrzeni publicznych ustala się zasady ich kształtowania:

- 1) obowiązuje czytelna organizację ciągów pieszych, placów;
- 2) obowiązuje wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury i urządzonej zieleni oraz urządzenia techniczne;
- 3) obowiązuje zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni,
- 4) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
- 5) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe:



- a) dopuszcza się lokalizowanie w drogach gminnych w związku z krótkotrwałymi imprezami (np. kiermasz, itp.),
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania w granicach pozostałych dróg;
    - z uwzględnieniem zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w § 9.
3. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:
- 1) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego;
  - 2) na terenach ustalonych w planie jako ogólnie dostępne.

### **§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. Wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.
2. Ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych.
4. Udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy, które zostały ustalone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych w jednostkach, zawartych w rozdziałach III-VIII, odnoszą się do powierzchni działki budowlanej, chyba, że ustalenia dla poszczególnych terenów mówią inaczej.

### **§ 14. Zagospodarowanie terenów i obiektów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

1. W granicach planu znajduje się fragment złoża surowców naturalnych „Nadbrzeże”, znajduje się on w terenie oznaczonym w planie jako 7H.R.22.
2. Tereny oznaczone w planie jako 7H.RM.21 oraz 7H.R.22 znajdują się w granicach pasa nadbrzeżnego - pasa ochronnego brzegu morskiego. Pas ochronny brzegu morskiego podlega przepisom odrębnym.
3. Nie występują inne tereny i obiekty ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
4. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych:
  - 1) na terenie objętym planem nie występują zarejestrowane obszary osuwania się mas ziemnych (czynne osuwiska);
  - 2) na terenie objętym planem nie występują tereny o dużych spadkach powyżej 30 stopni, jako potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

### **§ 15. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. Zasady i warunki podziału nieruchomości zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.
3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

### **§ 16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:
  - 1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
  - 2) wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu i nie spełniających ustaleń niniejszego planu; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu;

3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.

2. Ustalenia dotyczące zmiany sposobu użytkowania: w budynkach wielorodzinnych przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.

3. Przez tereny oznaczone w planie jako 4J.R.01, 4J.MN.11, 29.KD.W, 03.KD.L, 5J.R.01 przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 KV. Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu dotycząca wysokości zagospodarowania i lokalizacji pomieszczeń na stały pobyt ludzi wynosi 40 m (po 20 m na każdą stronę od osi słupów) i dotyczy również terenu oznaczonego w planie jako 4J.RM.04.

4. Oznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń w zagospodarowaniu wynikająca z sąsiedztwa cmentarza oznaczonego w planie jako 1I.ZC.06. Obejmuje ona obszar o szerokości 50 m od granicy działki cmentarza - tereny oznaczone w planie jako: 1I.MU.14, 1I.MU.07. Obowiązują tu przepisy odrębne odnoszące się do określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

### **§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. System komunikacji tworzą:

- 1) wymienione w ust. 2 elementy układu dróg publicznych;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych w planie jako: 17.KD.W;18.KD.W, 35.KD.W, 36.KD.W, 37.KD.W, 38.KD.W oraz oznaczonych numerami od 20.KD.W do 33.KD.W;
- 3) publiczne przejścia piesze, oznaczone w planie jako 19.KP i 34.KP

2. Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) droga klasy zbiorcza, oznaczona w planie jako 01.KD.Z;
- 2) drogi klasy lokalna, oznaczone w planie jako 02.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L;
- 3) drogi klasy dojazdowa, oznaczone w planie jako 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 14.KD.D, 15.KD.D, 16.KD.D;
- 4) do układu dróg publicznych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

3. Ustala się ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej domu do 150m<sup>2</sup> – minimum 2 miejsca parkingowe, dla budynku o powierzchni całkowitej domu powyżej 150m<sup>2</sup> - dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe na każde następne 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – minimum 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny, zaś w przypadku świadczenia przez gospodarstwo rolne usług agroturystycznych dodatkowo nie mniej niż 5 miejsc parkingowych w gospodarstwie rolnym świadczącym usługi agroturystyczne i posiadającym status gospodarstwa agroturystycznego,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowych na mieszkanie,
  - d) dla innych funkcji obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości wynikającej z potrzeb, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce parkingowe na 3 użytkowników / zatrudnionych,
  - e) z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się lokale i obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenie sposobu realizacji miejsc parkingowych: obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;

- 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
  - 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie;
  - 5) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc, o których mowa w pkt. 1 wynosi 6–15,
    - b) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc, o których mowa w pkt. 1 wynosi 16–40,
    - c) 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc, o których mowa w pkt. 1 wynosi 41–100,
    - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc, o których mowa w pkt. 1 wynosi więcej niż 100.
4. Przez obszar w granicach planu przebiegają, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:
- 1) ścieżka dydaktyczna Okolice Połonin- przebiega oznaczonymi w planie drogami 23.KD.W oraz 35.KD.W;
  - 2) szlak turystyczny pieszy znakowany: Czerwony Kopernikowski, pomyślany jako trasa łącząca kolejne miejsca pobytu Mikołaja Kopernika w północnej Polsce- przebiega oznaczonymi w planie drogami 35.KD.W, 23.KD.W, fragmentem drogi 02.KD.L oraz 14.KD.D;
  - 3) szlaki turystyczne rowerowe:
    - a) międzynarodowy szlak rowerowy R1- przebiega oznaczoną w planie drogą 03.KD.L,
    - b) transgraniczny szlak rowerowy R 64- przebiega oznaczonymi w planie drogami 03.KD.L, 02.KD.L,
    - c) szlak rowerowy Polski Wschodniej- przebiega oznaczonymi w planie drogami 01.KD.Z, 02.KD.L, 03.KD.L.
5. Dla komunikacji pieszej i rowerowej dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz publicznych przejść pieszych- w zależności od potrzeb.
6. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **01.KD.Z:**
- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy Z – zbiorcza;
  - 2) parametry i wyposażenie:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój drogi: wynikający z potrzeby ruchu;
  - 3) dostępność:
    - a) wjazd na drogę poprzez istniejące skrzyżowania,
    - b) dopuszcza się istniejące zjazdy na tereny z zabudową, oznaczone w planie jako 7H.RM.21,
    - c) dopuszcza się istniejące zjazdy na tereny rolnicze oznaczone w planie jako 7H.R.13, 7H.R.22,
    - d) na całej długości drogi obowiązuje zakaz budowy nowych, bezpośrednich zjazdów.
  - 4) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja oraz uzupełnienie szpaleru drzew w pasie drogi, z zastrzeżeniem ustaleń w par. 10 ust. 4 pkt 1.
7. Ustalenia dla dróg oznaczonych w planie jako **02. KD.L, 03.KD.L:**
- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy L – lokalna;
  - 2) parametry i wyposażenie:
    - a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających,
    - b) przekrój drogi: wynikający z potrzeby ruchu,
    - c) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej i/lub chodnika;

- 3) dostępność: bez ograniczeń;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja oraz uzupełnienie szpaleru drzew w pasie drogi, z zastrzeżeniem ustaleń w par. 10 ust. 4 pkt 1.

8. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **04.KD.L:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy L – lokalna;
- 2) parametry i wyposażenie:
- a) szerokość: nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój drogi: wynikający z potrzeby ruchu,
  - c) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej i/lub chodnika;
- 3) dostępność: bez ograniczeń;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja oraz uzupełnienie szpaleru drzew w pasie drogi, z zastrzeżeniem ustaleń w par. 10 ust. 4 pkt 1.

9. Ustalenia dla dróg oznaczonych w planie jako **05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 16.KD.D :**

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;
- 2) parametry i wyposażenie:
- a) szerokość dróg: co najmniej 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój drogi:
    - dowolny,
    - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej i/lub chodnika,
    - w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej w planie jako 08.KD.D dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;
- 3) dostępność: bez ograniczeń.

10. Ustalenia dla dróg oznaczonych w planie jako **10.KD.D, 14.KD.D :**

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;
- 2) parametry i wyposażenie:
- a) szerokość dróg: w istniejących liniach rozgraniczających oraz z rezerwacją terenu na tzw. ścięcia przy skrzyżowaniach z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój drogi:
    - dowolny,
    - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej i/lub chodnika;
- 3) dostępność: bez ograniczeń.

11. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **15.KD.D:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa;
- 2) parametry i wyposażenie:
- a) szerokość drogi: co najmniej 10 m w liniach rozgraniczających, z poszerzeniem do 20 m w otoczeniu punktu widokowego na Zalew Wiślany, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój drogi:
    - dowolny,
    - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej i/lub chodnika,

- w liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zagospodarowanie służące wyeksponowaniu punktu widokowego na Zalew Wiślany,

3) dostępność: bez ograniczeń.

12. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **17.KD.W:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających oraz z rezerwacją terenu na tzw. ścieżka przy zjazdach na drogę oznaczoną w planie jako 02.KD.L i plac do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój drogi: dowolny.

13. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **18.KD.W:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna ogólnie dostępna;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój drogi: dowolny.

14. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **20.KD.W:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna ogólnie dostępna;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających oraz z rezerwacją terenu na tzw. ścieżka przy zjazdach na drogę oznaczonych w planie jako 03.KD.L i plac do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój drogi: dowolny.

15. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **21.KD.W, 31.KD.W:**

1) przeznaczenie terenów: drogi wewnętrzne;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających,

b) przekrój drogi: dowolny.

16. Ustalenia dla dróg oznaczonych w planie jako **22.KD.W, 23.KD.W, 24.KD.W, 25.KD.W, 27.KD.W, 30.KD.W:**

1) przeznaczenie terenów: drogi wewnętrzne;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających oraz z rezerwacją terenu na tzw. ścieżka przy zjazdach na drogi oznaczone w planie jako 02.KD.L, 03.KD.L, 06.KD.D, 13.KD.D,

b) przekrój drogi: dowolny.

17. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **26.KD.W:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: nie mniej niż 6 m w liniach rozgraniczających i z placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5 m;

b) przekrój drogi: dowolny.

18. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **28.KD.W:**

1) przeznaczenie terenów: droga wewnętrzna;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: nie mniej niż 5 m w liniach rozgraniczających oraz z rezerwacją terenu na tzw. ścieżka przy zjeździe na drogę oznaczoną w planie jako 04.KD.L,

b) przekrój drogi: dowolny.

19. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **29.KD.W:**

1) przeznaczenie terenów: droga wewnętrzna ogólnie dostępna;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: nie mniej niż 5 m w liniach rozgraniczających oraz z rezerwacją terenu na tzw. ścieżka przy zjeździe na drogę oznaczoną w planie jako 03.KD.L,

b) przekrój drogi: dowolny.

20. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **32.KD.W:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: zgodnie z rysunkiem planu i rezerwacją terenu na tzw. ścieżka przy zjeździe na drogi oznaczone w planie jako 06.KD.D, 07.KD.D,

b) przekrój drogi: dowolny.

21. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **33.KD.W:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna ogólnie dostępna;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: nie mniej niż 5 m w liniach rozgraniczających oraz z rezerwacją terenu na tzw. ścieżka przy zjeździe na drogę oznaczoną w planie jako 06.KD.D,

b) przekrój drogi: dowolny.

22. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **35.KD.W:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna ogólnie dostępna;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających oraz z rezerwacją terenu na tzw. ścieżka przy zjeździe na drogę oznaczoną w planie jako 06.KD.D,

b) przekrój drogi: dowolny.

23. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **36.KD.W:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna ogólnie dostępna;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających,

b) przekrój drogi: dowolny.

24. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako **37.KD.W:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) parametry i wyposażenie:

a) szerokość: zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój drogi: dowolny.

**25. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie jako 19.KP oraz 34.KP:**

- 1) przeznaczenie terenu: publiczne przejście piesze;
- 2) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) przekrój drogi: dowolny.

**26. Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako 38.KD.W:**

- 1) przeznaczenie terenów: droga wewnętrzna;
- 2) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających oraz z rezerwacją terenu na tzw. ścieżka przy zjazdach na drogę oznaczoną w planie jako 03.KD.L,
  - b) przekrój drogi: dowolny.

**§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Na terenach położonych w zasięgu widoczności ustalonych punktów widokowych i ciągów widokowych, wymienionych w § 9, obowiązuje lokalizacja elementów infrastruktury technicznej jako podziemne.

2. Zaopatrzenie w wodę: z gminnego systemu wodociągowego z ujęciem wody w Pagórkach; dopuszcza się stosowanie istniejących indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej.

**3. Odprowadzenie ścieków komunalnych:**

- 1) teren objęty planem częściowo położony jest w granicach aglomeracji Tolkmicko, wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 57 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7 grudnia 2005 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Tolkmicko;
- 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów istniejącej zabudowy oraz przeznaczonych pod zabudowę do gminnej zbiorczej kanalizacji sanitarnej - po jej wybudowaniu;
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe;
- 4) dla terenów położonych w granicach aglomeracji Tolkmicko obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę z odprowadzeniem ścieków komunalnych z tych terenów do istniejącej oczyszczalni ścieków w Tolkmicku w nieprzekraczalnym terminie, wynikającym z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków;
- 5) tereny oznaczone w planie jako 39.KS w jednostce 7H, 40.KS, 42.KS w jednostce 1I, 43.KS w jednostce 2J, 44.KS, 45.KS w jednostce 3J przeznaczone są dla lokalizowania urządzeń kanalizacji sanitarnej-przepompowni ścieków.

**4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki;
- 2) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

**5. Urządzenia melioracyjne:**

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się urządzenia wodne melioracji szczegółowej – rowy melioracyjne i sieć drenarska;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń wodnych melioracji szczegółowych przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu;
- 3) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robot budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: do obsługi terenu objętego planem w zakresie dostarczenia lub odbioru energii elektrycznej dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę systemu linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych.

7. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa:

- 1) przez teren opracowania przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV relacji Elektrociepłownia Elbląg – Braniewo;
- 2) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii elektroenergetycznej.

8. Zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się z indywidualnych źródeł lub gazowej sieci rozdzielczej - po jej zrealizowaniu.

9. Zaopatrzenie w ciepło: dopuszcza się z indywidualnych źródeł, spełniających normy ochrony środowiska.

10. Na obszarze objętym planem dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, stosownie do potrzeb.

**§ 19. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** Na całym terenie obowiązuje zakaz zagospodarowania tymczasowego terenu, zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego niezbędnego na czas realizacji inwestycji.

**§ 20. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4** Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 1I,**

##### **obejmującej obszar zwartej zabudowy wsi Łęcze**

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 1I.MU.01, 1I.MU.02, 1I.MU.04, 1I.MU.05, 1I.MU.07, 1I.MU.13, 1I.MU.14, 1I.MU.19, 1I.MU.22, 1I.MU.23, 1I.MU.26, 1I.MU.29, 1I.MU.31, 1I.MU.32, 1I.MU.33, 1I.MU.36, 1I.MU.38, 1I.MU.40**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 2) na jednej działce mogą być lokalizowane funkcje mieszkaniowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe albo funkcje usługowe;
- 3) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;
- 4) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 5) na jednej działce:
  - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
- 6) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
  - a) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
  - b) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie wynoszącej co najmniej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
  - c) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:



- a) wzdłuż dróg publicznych oznaczonych w planie jako 02.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L: wyznaczone przez istniejące budynki i w odległości 8 m od linii rozgraniczających tych dróg- zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wzdłuż dróg publicznych oznaczonych w planie jako 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 13.KD.D: wyznaczone przez istniejące budynki i w odległości 6 m od linii rozgraniczających tych dróg- zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wzdłuż dróg wewnętrznych oznaczonych w planie jako 20.KD.W, 21.KD.W, 22.KD.W, 23.KD.W, 24.KD.W, 26.KD.W, 27.KD.W, 28.KD.W: wyznaczone przez istniejące budynki i w odległości 6m od linii rozgraniczających tych dróg- zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) w terenie oznaczonym w planie jako 1I.MU.02 wzdłuż drogi oznaczonej w planie jako 17.KD.W: wyznaczoną w odległości co najmniej 4 m od linii rozgraniczającej tej drogi oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 18.KD.W w terenach oznaczonych w planie jako 1I.MU.14, 1I.UK.03,
  - f) usytuowana w odległości 6 m od przejścia pieszego oznaczonego w planie jako 19.KP, w terenie oznaczonym w planie jako 1I.MU.02
  - g) w terenie oznaczonym w planie jako 1I.14.MU- usytuowana w odległości 4 m od granicy z terenem oznaczonym w planie jako 1I.02.MU,
  - h) usytuowane na granicy wydziałów wewnętrznych oznaczonych w planie jako 02/2.1 położonego w terenie oznaczonym w planie 1I.MU.02, 07/2.1 położonego w terenie oznaczonym w planie 1I.MU.07, 14/2.1 i 14/2.2 położonych w terenie oznaczonym w planie 1I.MU.14,
  - h) w terenie oznaczonym w planie jako 1I.MU.02: wyznaczonym wzdłuż północnej granicy tego terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) w terenie oznaczonym w planie jako 1I.MN.24:
    - wyznaczone na granicy wydzielenia wewnętrznego oznaczonego w planie jako 24/2.1,
    - wyznaczone w odległości 4m od granicy z terenem oznaczonym w planie jako 1I.UU/UO.25,
  - j) w terenie oznaczonym w planie jako 1I.MN.18: wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż granicy z terenem oznaczonym w planie jako 1I.MN.20,
  - k) w terenie oznaczonym w planie jako 1I.MU.33: wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) w terenach oznaczonych w planie jako 1I.MN.35, 1I.MU.40: wyznaczone z uwzględnieniem stoków o nachyleniu powyżej 10 stopni, zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) w terenie oznaczonym jako 1I.MU.38: wyznaczona wzdłuż granicy z terenem oznaczonym w planie jako 1I.MU.40 zgodnie z rysunkiem planu,
  - n) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy, może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.MU.32: dowolny,
    - dla pozostałego terenu: nie więcej niż 0,3,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0 i maksymalny 0,35,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna:
    - udział powierzchni biologicznie czynnej - dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.MU.32 dowolny, zaś dla pozostałego terenu nie mniejszy niż 50 %,
    - tereny wydziałów wewnętrznych oznaczonych w planie jako: 02/2.1 i 02/2.2 położonego w terenie 1I.MU.02, 07/2.1 położonego w terenie 1I.MU.07, 14/2.1 i 14/2.2 położonych w terenie 1I.MU.14, stanowią powierzchnię terenu biologicznie czynną zagospodarowaną zielenią w formie zwartych grup drzew i krzewów,

- d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
  - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
  - f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
    - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
    - kształt dachu: dowolny,
  - g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
- 3) zasady podziału na działki:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie oznaczonym jako 1J.MU.32 istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki o powierzchni nie mniej niż 100 m<sup>2</sup>, uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego,
  - c) na pozostałym terenie: istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki o powierzchni nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>, uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego,
  - d) ustala się szerokość frontu działki: nie mniej niż 5 m,
  - e) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
    - dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.MU.40 wyklucza się wydzielanie granic działek innych niż prostopadłe i zbliżone do prostopadłych w stosunku do pasa drogowego 03.KD.L na odcinku od 02.KD.L do 04.KD.L,
    - dla terenów oznaczonych w planie jako 1I.MU.01, 1I.MU.02, 1I.MU.07, 1I.MU.19, 1I.MU.22, 1I.MU.23, 1I.MU.26, 1I.MU.29 wyklucza się wydzielanie granic działek innych niż prostopadłe i zbliżone do prostopadłych w stosunku do pasa drogowego 02.KD.L,
    - dla pozostałych terenów: dowolny.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) na terenach wydziałek wewnętrznych oznaczonych w planie jako: 14/2.1 i 14/2.2 położonych w terenie 1I.MU.14 dopuszcza się urządzenie dojazdów do budynków.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych w planie jako 02.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L, dróg publicznych klasy D - dojazdowych oznaczonych w planie jako KD.D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych w planie jako KD.W;
  - 2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.
- § 22. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych w planie jako 1I.MN.11, 1I.MN.12, 1I.MN.15, 1I.MN.16, 1I.MN.17, 1I.MN.18, 1I.MN.20, 1I.MN.21, 1I.MN.24, 1I.MN.35, 1I.MN.37**
1. Przeznaczenie terenu:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
  - 3) na jednej działce:
    - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
    - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
  - 4) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:

- a) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
- b) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie wynoszącej co najmniej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- c) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

### 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

- a) wzdłuż drogi publicznej oznaczonej w planie jako 02.KD.L, wyznaczona przez istniejące budynki i w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi- zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wzdłuż dróg publicznych oznaczonych w planie jako 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 09.KD.D, 13.KD.D, wyznaczona przez istniejące budynki i w odległości 6m od linii rozgraniczających tych dróg - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) od dróg wewnętrznych oznaczonych w planie jako 20.KD.W, 21.KD.W, 22.KD.W, 23.KD.W, 24.KD.W, 26.KD.W, 27.KD.W, 28.KD.W, wyznaczona przez istniejące budynki i w odległości zgodnie z rysunkiem planu,
- d) usytuowane na granicy wydziałów wewnętrznych oznaczonych w planie jako 17/2.1 położonego w terenie 1I.MN.17, 24/2.1 położonego w terenie 1I.MN.24,
- e) w terenie oznaczonym w planie jako 1I.MN.35 z uwzględnieniem stoków o nachyleniu powyżej 10 stopni,
- f) oraz linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- g) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

### 2) na terenach oznaczonych w planie jako 1I.MN.11, 1I.MN.12, 1I.MN.16, 1I.MN.35, 1I.MN.37 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

### 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

#### a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.MN.20, 1I.MN.35, 1I.MN.37: nie więcej niż 0,3,
- dla pozostałego terenu: nie więcej niż 0,2,

#### b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0 i maksymalny 0,35,

#### c) powierzchnia biologicznie czynna:

- udział powierzchni biologicznie czynnej : nie mniejszy niż 60 %,
- tereny wydziałów wewnętrznych oznaczonych w planie jako: 11/2.1 położonego w terenie 1I.MN.11, 24/2.1 położonego w terenie 1I.MN.24, stanowią powierzchnię terenu biologicznie czynną zagospodarowaną zielenią w formie zwartych grup drzew i krzewów,

#### d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,

#### e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,

#### f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:

- kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
- kształt dachu: dowolny,

#### g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

### 4) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,

- b) istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>, uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego,
- b) ustala się szerokość frontu działki: nie mniej niż 5 m,
- c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
  - dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.MN.20 oraz 1I.MN.21 wyklucza się wydzielanie granic działek innych niż prostopadłe i zbliżone do prostopadłych w stosunku pasa drogowego 02.KD.L,
  - terenów oznaczonych w planie jako 1I.MN.17, 1I.MN.24 wyklucza się wydzielanie granic działek innych niż prostopadłe i zbliżone do prostopadłych w stosunku pasa drogowego 06.KD.D,
  - dla pozostałych terenów: dowolny.

### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach wydzieleń wewnętrznych oznaczonych w planie jako: 24/2.1 położonego w terenie 1I.MN.24 dopuszcza się urządzenie dojazdów i dojazdów do budynków.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych w planie jako 02.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L, dróg publicznych klasy D- dojazdowa oznaczonych w planie jako KD.D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych w planie jako KD.W;
- 2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

## **§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.MM.27**

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i wielorodzinnej;
- 2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 3) na jednej działce:
  - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego.

### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalna: 0,4;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50 %,
  - d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
  - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
  - f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
    - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
    - kształt dachu: dowolny,
  - g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

## 4) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się szerokość frontu działki: nie mniej niż 5 m,
- c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolnie.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie jako 25.KD.W;
- 2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.UK.03**

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług kultu religijnego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu: usytuowaną w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 02.KD.L oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej publicznego przejścia pieszego oznaczonego w planie jako 19.KP;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: dowolna;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60 %,
  - d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
  - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: - wysokość do 10,5 m,
  - f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
    - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
    - kształt dachu: dowolny,
  - g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

## 3) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się szerokość frontu działki: nie mniej niż 70 m,
- c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych w planie jako 02.KD.L;
- 2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.UP.28**

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,6;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
- d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
- e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
- f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
  - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
  - kształt dachu: dowolny,
- g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

3) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się szerokość frontu działki: nie mniej niż 5 m,
- c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie jako 25.KD.W;
- 2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

**§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.UU/UO.25**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej i usług oświaty;
- 2) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako towarzyszące, przy czym mogą być one lokalizowane jako lokal w budynkach o funkcji usługowej lub w oddzielnym budynku.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejący budynek oraz usytuowaną w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 05.KD.D, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,5
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
  - d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
  - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
  - f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
    - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
    - kształt dachu: dowolny,
  - g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
- 3) zasady podziału na działki:
  - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,

- b) ustala się szerokość frontów działki: nie mniej niż 5 m,
- c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolnie;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych w planie jako 05.KD.D oraz 02.KD.L;
- 2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

### **§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.US.30**

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) usytuowane w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 02.KD.L,
  - b) wyznaczoną przez istniejący obiekt i w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 26.KD.W;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,5
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,1;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: mniej niż 80 %,
  - d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
  - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
  - f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
    - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
    - kształt dachu: dowolny,
  - g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

3) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się szerokość frontu działki: nie mniej niż 5 m,
- c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej jako 02.KD.L oraz drogi wewnętrznej oznaczonej w planie jako 26.KD.W;
- 2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

### **§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.ZC.06**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren cmentarza;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków, budowli związanych z określonym powyżej przeznaczeniem terenu tj. np.: kaplica.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,1;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny
  - d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
  - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
  - f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
    - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
    - kształt dachu: dowolny,
  - g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
- 3) zasady podziału na działki: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej w planie jako 08.KD.D;
- 2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

#### **§ 29. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych w planie jako 1I.ZL.10, 1I.ZL.39**

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany leśnego użytkowania terenu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

#### **§ 30. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych w planie jako 1I.R.08, 1I.R.09**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

#### **§ 31. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego w planie jako 1I.IT.34**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:



- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny
  - d) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
  - e) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
    - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
    - kształt dachu: dowolny,
  - f) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
- 3) zasady podziału na działki: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej w planie jako 03.KD.L.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 2J,**

**obejmującej obszar położony po zachodniej stronie drogi do Tolkmicka, na północ od zabudowy Łęcza**

##### **§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 2J.RM.05, 2J.RM.07, 2J.RM.08, 2J.RM.09, 2J.RM.10**

###### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 3) na jednej działce wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- 4) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie wynoszącej co najmniej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

###### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, wyznaczone w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 10.KD.D;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
  - d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
  - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
  - f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
    - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
    - kształt dachu: dowolny,
  - g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

3) zasady podziału na działki: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej w planie jako 10.KD.D.

### **§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego w planie jako 2J.ZL.03**

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany leśnego użytkowania terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

### **§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 2J.R.01, 2J.R.02, 2J.R.03, 2J.R.04**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

### **§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego w planie 2J.MM.11**

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i wielorodzinnej;

2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;

3) na jednej działce:

a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się,

2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,

b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;

d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,

e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,

f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:

- kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,

- kształt dachu: dowolny,

g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

4) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,

b) ustala się szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m,

c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolnie;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) z drogi przebiegającej poza zachodnią granicą planu - jako istniejący bezpośredni zjazd;

2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 3J,**

#### **obejmującej obszar położony na północny wschód od zabudowy wsi Łęcze, pomiędzy drogą do Tolkmicka i drogą do wsi Pagórki**

**§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 3J.MN.02, 3J.MN.03, 3J.MN.04, 3J.MN.08, 3J.MN.10, 3J.MN.11, 3J.MN.12, 3J.MN.14, 3J.MN.20, 3J.MN.21, 3J.MN.23, 3J.MN.24,**

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;

3) na jednej działce:

a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;

4) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:

a) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,

b) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie wynoszącej co najmniej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),

c) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) na terenach oznaczonych w planie jako 3J.MN.03, 3J.MN.04, 3J.MN.05, 3J.MN.07, 3J.MN.08 wyznaczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 11.KD.D,

b) na terenach oznaczonych w planie jako 3J.MN.10, 3J.MN.11, 3J.MN.12, 3J.MN.14, 3J.MN.20, 3J.MN.21: wyznaczone w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 12.KD.D,

c) na terenach oznaczonych w planie jako 3J.MN.23, 3J.MN.24 wyznaczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 04.KD.L;

2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,

b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,2;

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
- d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
- e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
- f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
  - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
  - kształt dachu: dowolny,
- g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

3) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się szerokość frontu działki: nie mniej niż 5 m,
- c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 03.KD.L, 04.KD.L, 11.KD.D oraz 12.KD.D;
- 2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

**§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 3J.RM.05, 3J.RM.07, 3J.RM.09, 3J.RM.17, 3J.RM.18, 3J.RM.19, 3J.RM.22, 3J.RM.28**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 3) na jednej działce wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- 4) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie wynoszącej co najmniej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) na terenach oznaczonych w planie jako 3J.RM.17, 3J.RM.18, 3J.RM.19, 3J.RM.22, 3J.RM.28: wyznaczone w odległości 12 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej w planie jako 12.KD.D,
  - b) na terenie oznaczonym w planie jako 3J.RM.09 wyznaczoną w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 03.KD.L,
  - c) na terenach oznaczonych w planie jako 3J.MN.23, 3J.MN.24 wyznaczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 04.KD.L;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
  - d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
  - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: - wysokość do 10,5 m,

f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:

- kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
- kształt dachu: dowolny,

g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

3) zasady podziału na działki: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 03.KD.L, 04.KD.L, 11.KD.D oraz 12.KD.D.

### **§ 38. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego w planie jako 3J.US.13**

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nie dotyczy;

2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolnie
- d) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
- e) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:

- kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
- kształt dachu: dowolny,

f) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

3) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się szerokość frontu działki: nie mniej niż 5 m,
- c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej w planie jako 12.KD.D;

2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

### **§ 39. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych w planie jako 3J.R.01, 3J.R.15, 3J.R.16, 3J.R.25, 3J.R.26**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

### **Rozdział 6.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 4J, obejmującej obszar położony na południowy wschód od zabudowy Łęcza, pomiędzy drogą w kierunku wsi Pagórki i drogą do Elbląga**

#### **§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 4J.MN.05, 4J.MN.06, 4J.MN.07, 4J.MN.11**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 3) na jednej działce:
  - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
    - a) usytuowane w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 03.KD.L w terenie oznaczonym w planie jako 4J.MN.05,
    - b) usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 13.KD.D,
    - c) w terenie oznaczonym w planie jako 4J.MN.07: wyznaczone w odległości 6 m od istniejących granic działek, zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) w terenie oznaczonym w planie jako 4J.MN.11:
      - wyznaczone z uwzględnieniem strefy w zagospodarowaniu wynikającej z przebiegu napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 KV,
      - wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,2;
    - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
    - d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
    - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
    - f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
      - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
      - kształt dachu: dowolny,
    - g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
  - 3) zasady podziału na działki:
    - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) ustala się szerokość frontu działki: nie mniej niż 5 m,
    - c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 03.KD.L, 13.KD.D, 29.KD.W.

#### **§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 4J.RM.04, 4J.RM.12, 4J.RM.14**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 3) na jednej działce wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- 4) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie wynoszącej co najmniej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) w terenie oznaczonym w planie jako 4J.RM.12: wyznaczone w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 03.KD.L,
  - b) w terenie oznaczonym w planie jako 4J.RM.14: wyznaczone w odległości 6 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 13.KD.D,
  - c) w terenie oznaczonym jako 5J.RM.04: wzdłuż południowej granicy terenu jako wyznaczoną przez istniejący budynek;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
  - d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
  - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
  - f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
    - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
    - kształt dachu: dowolny,
  - g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
- 3) zasady podziału na działki: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 03.KD.L, 13.KD.D oraz 29.KD.W.

#### **§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 4J.ZL.02, 4J.ZL.03**

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany leśnego użytkowania terenu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

**§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 4J.R.01, 4J.R.08, 4J.R.09, 4J.R.10, 4J.R.13**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

**Rozdział 7.****Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 5J,****obejmującej obszar położony na południe od zabudowy wsi Łęcze,  
pomiędzy drogą do Elbląga i drogą do Kamionka Wielkiego****§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 5J.R.01, 5J.R.24, 5J.R.25, 5J.R.29**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

**§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 5J.ZL.02, 5J.ZL.03, 5J.ZL.17, 5J.ZL.18, 5J.ZL.19, 5J.ZL.20, 5J.ZL.22, 5J.ZL.23, 5J.ZL.30**

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany leśnego użytkowania terenu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

**§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 5J.RM.04, 5J.RM.07, 5J.RM.08, 5J.RM.09, 5J.RM.10, 5J.RM.11, 5J.RM.13, 5J.RM.14, 5J.RM.15, 5J.RM.16, 5J.RM.26, 5J.RM.27**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) tereny zabudowy zagrodowej;
  - 2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
  - 3) na jednej działce wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - 4) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie wynoszącej co najmniej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
    - a) w terenie oznaczonym w planie jako 5J.RM.04 wyznaczone w odległości:



- 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 03.KD.L,
  - 6 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 38.KD.W,
  - b) w terenach oznaczonych w planie jako 5J.RM.07, 5J.RM.08, 5J.RM.09: wyznaczone w odległości - 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 03.KD.L,
  - c) w terenach oznaczonych w planie jako 5J.RM.26 i 5J.RM.27: wyznaczone w odległości
  - d) w terenach oznaczonych w planie jako 5J.RM.10, 5J.RM.13, 5J.RM.14, 5J.RM.15: wyznaczone w odległości 6 m od granic terenów dróg oznaczonych w planie jako 32.KD.W, 38.KD.W;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
  - d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
  - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
  - f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
    - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
    - kształt dachu: dowolny,
  - g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
- 3) zasady podziału na działki: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 03.KD.L, 06.KD.D, 32.KD.W, 33.KD.W, 35.KD.W, 38.KD.W;
- 2) na terenach oznaczonych jako 5J.RM.04, 5J.RM.11 dopuszcza się dojazd do działek z dróg wewnętrznych, o następujących parametrach:
  - a) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających co najmniej 6 m,
  - b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

### **§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 5J.MN.12, 5J.MN.28, 5J.MN.31**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 3) na jednej działce:
  - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego.

#### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, usytuowane:
  - a) w terenie oznaczonym w planie jako 5J.MN.31 wyznaczone w odległości:
    - 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 03.KD.L,
    - 6 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 38.KD.W,

b) w terenie oznaczonym w planie jako 5J.MN.12: wyznaczona w odległości 6 m od granicy terenu drogi oznaczonej w planie jako 32.KD.W,

2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,

b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,2;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;

d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,

e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,

f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:

- kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,

- kształt dachu: dowolny,

g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

3) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość działki budowlanej: nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,

b) dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się szerokość frontów: nie mniej niż 5 m,

c) dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) terenu oznaczonego w planie jako 5J.MN.28: jak w stanie istniejącym,

b) terenu oznaczonego w planie jako 5J.MN.31: z dróg oznaczonych w planie jako 03.KD.L, 38.KD.W,

c) terenu oznaczonego w planie jako 5J.MN.12: z drogi oznaczonej w planie jako 32.KD.W,

2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

#### **§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 5J.ZP.05, 5J.ZP.06**

1. Przeznaczenie terenu:

1) publiczne tereny zieleni uporządkowanej;

2) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku;

3) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,

b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;

d) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,

e) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:

- kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
- kształt dachu: dowolny,

f) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

3) zasady podziału na działki: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany leśnego użytkowania terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej w planie jako 03.KD.L.

#### **§ 49. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego w planie jako 5J.WS.21**

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia szczególne dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 6J, obejmującej obszar położony na zachód od zabudowy wsi Łęcze, po północnej stronie od drogi do Kamionka Wielkiego**

#### **§ 50. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego w planie jako 6J.R.01, 6J.R.02, 6J.R.10**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

#### **§ 51. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych w planie jako 6J.RM.03, 6J.RM.04, 6J.RM.05, 6J.RM.07**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 3) na jednej działce wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- 4) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie wynoszącej co najmniej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) na terenie oznaczonym w planie jako 6J.RM.03, usytuowane w odległości:
    - 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 02.KD.L,
    - 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 14.KD.D,
  - b) w terenie oznaczonym w planie jako 6J.RM.04, usytuowane w odległości:

- 30 m od wschodniej granicy terenu, tj. usytuowane w odległości 30 m od granicy lasu, znajdującego się poza granicą planu,
- 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 14.KD.D,

c) w terenie oznaczonym w planie jako 6J.RM.05:

- usytuowane w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 14.KD.D oraz z uwzględnieniem istniejących budynków- zgodnie z rysunkiem planu,
- wyznaczone po północno- zachodniej granicy oraz fragmencie północno-wschodniej granicy terenu, tj. usytuowane w odległości 30 m od granicy lasu, znajdującego się poza granicą planu,
- pozostałe linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) na terenie oznaczonym w planie jako 6J.RM.07 usytuowane w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 02.KD.L;

2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,2;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
- d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
- e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
- f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
  - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
  - kształt dachu: dowolny,
- g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

3) zasady podziału na działki: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 02.KD.L, 14.KD.D;
- 2) na terenie oznaczonym w planie jako 6J.RM.03 i 6J.RM.04 dopuszcza się dojazd do działek z dróg wewnętrznych, o następujących parametrach:
  - a) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających co najmniej 8 m,
  - b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.
- 3) wyklucza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych.

## **§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako 6J.MN.06,**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 3) na jednej działce:
  - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
- 4) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:

- a) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,
- b) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie wynoszącej co najmniej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- c) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

#### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

##### 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

- a) usytuowane w odległości 15m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 14.KD.D oraz z uwzględnieniem istniejących budynków- zgodnie z rysunkiem planu,
- b) pozostałe linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

##### 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,2;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
- d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
- e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
- f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
  - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
  - kształt dachu: dowolny,
- g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

##### 3) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość działki budowlanej: nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się szerokość frontów: nie mniej niż 5 m,
- c) dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej w planie jako 14.KD.D;
- 2) wyklucza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych.

### **§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 6J.MU.08, 6J.MU.09**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) na jednej działce mogą być lokalizowane funkcje mieszkaniowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe albo funkcje usługowe;
- 3) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;
- 4) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 5) na jednej działce:
  - a) wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;

6) dla istniejącej zabudowy zagrodowej:

a) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych,

b) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie wynoszącej co najmniej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),

c) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, rozumianej jako nowe siedlisko na odrębnej działce.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) wyznaczone w odległości 30 m od granicy lasu i z uwzględnieniem istniejących budynków na terenie oznaczonym w planie jako 6J.MU.09,

b) na terenie oznaczonym w planie jako 6J.MU.08:

- wyznaczone w odległości 4m od widocznych na rysunku planu granic działek oraz zachodniej i wschodniej granicy terenu- zgodnie z rysunkiem planu,

- wyznaczone w odległości 6 m od widocznych na rysunku planu granic działki- zgodnie z rysunkiem planu,

- wzdłuż północnej granicy terenu- wyznaczona w oparciu o istniejący budynek,

- pozostałe linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

3) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,

b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,25;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60 %;

d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,

e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,

f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:

- kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,

- kształt dachu: dowolny,

g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

4) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość działki budowlanej: nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,

b) dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się szerokość frontów: nie mniej niż 5 m,

c) dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 6J.MU.09: jak w stanie istniejącym- z drogi oznaczonej w planie jako 37.KD.W i poprzez drogę leśną położoną poza granicami planu,

b) dla terenu 6J.MU.08: z drogi 02.KD.L;

2) wyklucza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych.

#### **§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 6J.ZL.11, 6J.ZL.12**

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,

b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,

d) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,

f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:

- kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,

- kształt dachu: dowolny,

g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

3) zasady podziału na działki: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany leśnego użytkowania terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

### **Rozdział 9.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w JEDNOSTCE 7H,**

**obejmującej obszar położony na zachód od zabudowy wsi Łęcze,**

**po południowej stronie drogi do Kamionka Wielkiego**

#### **§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 7H.R.01, 7H.R.02, 7H.R.03, 7H.R.13, 7H.R.22, 7H.R.25, 7H.R.27**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

#### **§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 7H.ZL.04, 7H.ZL.05, 7H.ZL.06, 7H.ZL.26**

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany leśnego użytkowania terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego- jak w stanie istniejącym.

**§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 7H.MU.07, 7H.MU.08, 7H.MU.10, 7H.MU.11, 7H.MU.14, 7H.MU.16, 7H.MU.18, 7H.MU.19, 7H.MU.20**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 2) na jednej działce mogą być lokalizowane funkcje mieszkaniowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe albo funkcje usługowe;
- 3) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;
- 4) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;
- 5) na jednej działce wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
  - a) na terenach oznaczonych w planie jako 7H.MU.08, 7H.MU.16, 7H.MU.20: wyznaczone w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 02.KD.L,
  - b) na terenie oznaczonym w planie jako 7H.MU.07 wyznaczone w odległości:
    - 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 02.KD.L,
    - 15 m od linii rozgraniczających drogi 16.KD.D,
  - c) na terenie oznaczonym w planie jako 7H.MU.12 wyznaczone:
    - w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi 16.KD.D,
    - na zachodniej granicy terenu, tj. usytuowane w odległości 30 m od granicy lasu, znajdującego się poza granicą planu,
  - d) na terenie oznaczonym w planie jako 7H.MU.18 wyznaczoną w odległości 30 m od granicy lasu, znajdującego się poza zachodnią granicą planu,
  - e) wyznaczoną w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej w planie jako 16.KD.D;
  - f) na terenie oznaczonym w planie jako 7H.MU.23 wyznaczone w odległości:
    - 6 m od linii rozgraniczających drogi 16.KD.D,
    - 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej w planie jako 01.KD.Z;
  - g) na terenie oznaczonym w planie jako 7H.MU.11 wyznaczone:
    - wzdłuż linii rozgraniczających drogi oznaczonej w planie jako 15.KD.D w odległości co najmniej 6 m od tej linii rozgraniczającej – zgodnie z rysunkiem planu,
    - w odległości 100 m od zbiornika wodnego oznaczonego w planie jako N1 i znajdującego się terenie oznaczonym w planie jako 7H.R.03,
    - z wyjątkiem granicy z terenem oznaczonym w planie jako 7H.07.R, dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
  - h) na terenie oznaczonym w planie jako 7H.MU.10 wyznaczone:
    - wzdłuż linii rozgraniczających drogi oznaczonej w planie jako 15.KD.D w odległości 6 m od tej linii rozgraniczającej oraz z uwzględnieniem istniejących budynków– zgodnie z rysunkiem planu,
    - w odległości 100 m od zbiornika wodnego oznaczonego w planie jako N1 i znajdującego się terenie oznaczonym w planie jako 7H.R.03,



- przez istniejące budynki wzdłuż południowo - wschodniej granicy planu, stanowiące tylną linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

i) na terenie oznaczonym w planie jako 7H.MU.14 wyznaczone w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej w planie jako 16.KD.D;

2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2,

b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,25;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;

d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,

e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,

f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:

- kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,

- kształt dachu: dowolny,

g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;

3) zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość działki budowlanej: nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,

b) dla nowowydzielanych działek budowlanych na terenie oznaczonym w planie jako 7H.MU.14 ustala się szerokość frontów: nie mniej niż 25 m,

c) dla nowowydzielanych działek budowlanych na obszarze poza terenem oznaczonym w planie jako 7H.MU.14 ustala się szerokość frontów: nie mniej niż 5 m,

d) dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 02.KD.L, 15.KD.D, 16.KD.D, 20.KD.W oraz z drogi oznaczonej w planie jako 01.KD.Z- zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

2) na terenie oznaczonym w planie jako 7H.MU.14 dopuszcza się dojazd do działek z dróg wewnętrznych, o następujących parametrach:

a) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających co najmniej 6 m,

b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m;

3) na pozostałych terenach wyklucza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych.

**§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 7H.RM.09, 7H.RM.15, 7H.RM.17, 7H.RM.21**

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy zagrodowej;

2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące;

3) na jednej działce wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;

4) wyklucza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie wynoszącej co najmniej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) wyznaczone przez istniejące budynki na terenie oznaczonym w planie jako 7H.RM.21,
  - b) na terenie oznaczonym jako 7H.RM.15 wyznaczone w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 02.KD.L,
  - c) na terenie oznaczonym w planie jako 7H.RM.09 wyznaczone w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej w planie jako 16.KD.D;
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,2;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80 %;
  - d) dla budynków obowiązują parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, kształt i pokrycie dachu wynikające z ustaleń zawartych w § 9,
  - e) gabaryty obiektów innych niż budynki: wysokość do 10,5 m,
  - f) geometria dachu dla obiektów innych niż budynki:
    - kąt pochylenia połaci dachowych nie więcej niż 45°,
    - kształt dachu: dowolny,
  - g) kolorystyka: z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 9;
- 3) zasady podziału na działki: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 02.KD.L, 16.KD.D oraz z drogi oznaczonej w planie jako 01.KD.Z- zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
- 2) na terenie oznaczonym w planie jako 7H.RM.15 dopuszcza się dojazd do działek z dróg wewnętrznych, o następujących parametrach:
  - a) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających co najmniej 8 m,
  - b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

## **Rozdział 10.**

### **Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

**§ 59.** Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz.1205 z późniejszymi zmianami), w planie na cele nierolnicze przeznaczają się 35,4938 ha gruntów stanowiących użytki rolne klasy III, dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr.057-602-282/14 z dnia 30 grudnia 2015 roku.

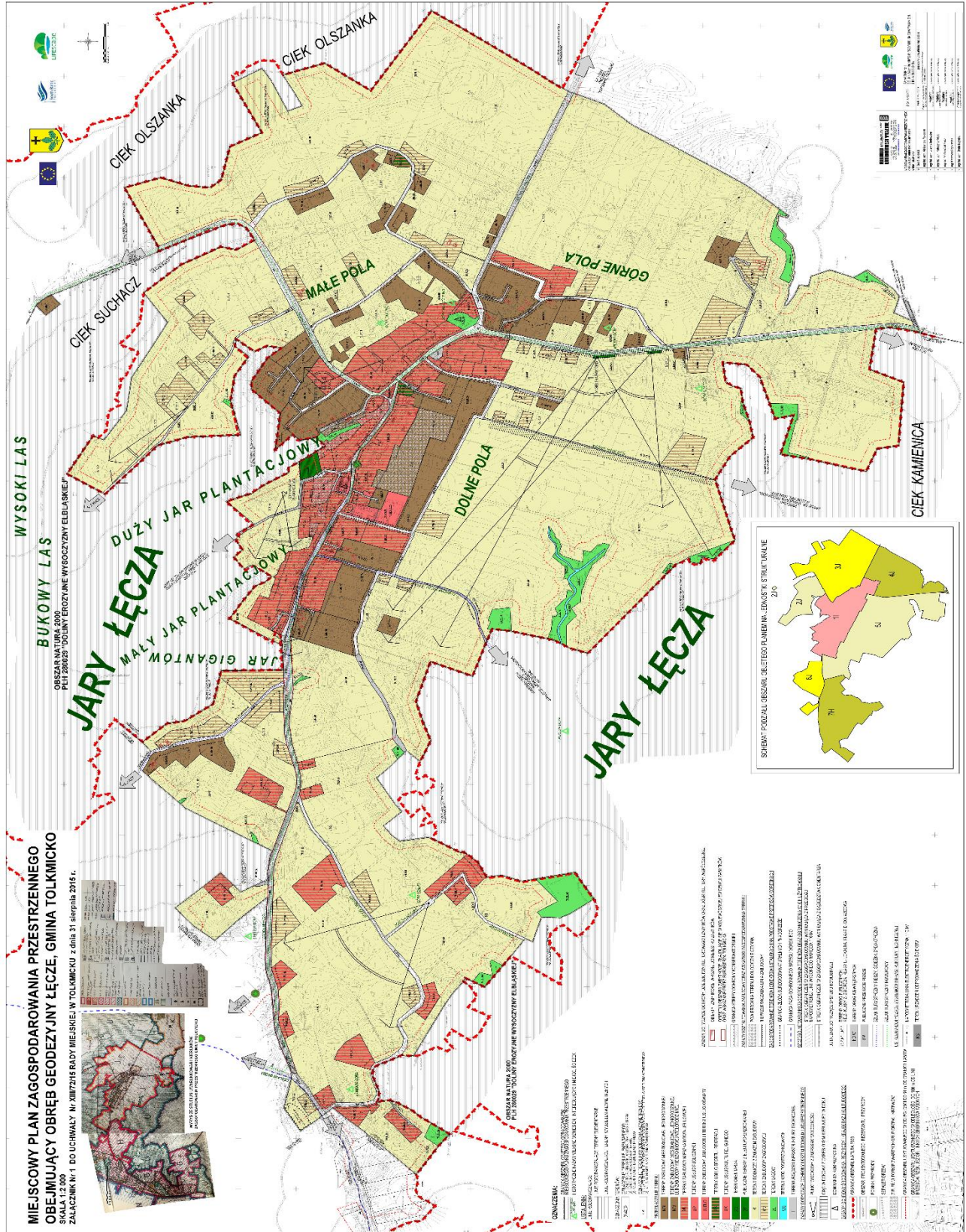
## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
dr Magdalena Dalman

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/72/15  
 Rady Miejskiej w Tolkmicku  
 z dnia 31 sierpnia 2015 r. [Zalacznik1.jpg](#)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/72/15  
Rady Miejskiej w Tolkmicku  
z dnia 31 sierpnia 2015 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Uchwałą Nr XXV/187/12 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 07.09.2012 r. przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Łęcze.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 30.04.2015 r. do 21.05.2015 r. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 10.02.2015 r. poz. 199 z późn. Zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 05.06.2015 r.

Na podstawie art. 17 pkt 10, 11, 12, 13, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Tolkmicka rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu. Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu Burmistrz Tolkmicka przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy, Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

W określonym terminie, tj. do dnia 05.06.2015 r. wpłynęło 27 pism zawierających uwagi, które zostały zebrane w „Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Burmistrz Tolkmicka rozpatrzył wniesione uwagi do projektu planu wyłożonego wraz prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i rozstrzygnął o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu, co zawarte jest w „Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

### Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Łęcze

Burmistrz Tolkmicka, po rozpatrzeniu w dniu 26 czerwca 2015 roku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Łęcze, rozstrzygnął o nieuwzględnieniu następujących uwag wniesionych do projektu ww. planu:

1. **Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** dokonanie zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy do 4-6 m od drogi publicznej 02.KD.L na Dz. nr ewid. 192/3 (stary nr według ewidencji gruntów i budynków).

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Działka nr 192/3 o powierzchni ok. 7000 m kw to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze, przyległa swą południową granicą do pasa drogi powiatowej relacji: droga wojewódzka 503 - Łęcze. Na tej działce w jej północno wschodniej części znajdują się zabudowania zagrodowe- budynek mieszkalny i gospodarczy w ramach zabudowy zagrodowej zrealizowane w oparciu o wydaną decyzję o warunkach zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek o zmianę przeznaczenia działki.

Jest to teren oznaczony w mpzp jako fragm. terenu oznaczonego w proj. mpzp jako tereny 6J.R.01- tereny rolnicze z zakazem zabudowy oraz 6J.MU.08:- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, -dla 6J.R.01- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej - Par. 53 ust.2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) wyznaczone w odległości 30 m od granicy lasu i z uwzględnieniem istniejących budynków na terenie oznaczonym w planie jako 6J.MU.09,

b) na terenie oznaczonym w planie jako 6J.MU.08:

- wyznaczone w odległości 4m od widocznych na rysunku planu granic działek oraz zachodniej i wschodniej granicy terenu- zgodnie z rysunkiem planu,
- wyznaczone w odległości 6 m od widocznych na rysunku planu granic działki- zgodnie z rysunkiem planu,
- wzdłuż północnej granicy terenu- wyznaczona w oparciu o istniejący budynek,
- pozostałe linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu.

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium.

Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki o nr 192/3 znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;
- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,
- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,
- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,
- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,
- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Na tej działce nie ma obecnie żadnej zabudowy. Dla tego terenu nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek o zmianę przeznaczenia działki.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

Obecnie niezabudowana działka nr 192/1 to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze, przyległa swą południową granicą do pasa drogi powiatowej relacji: droga wojewódzka 503 - Łęcze.

Głównym celem planu miejscowego sporządzonego dla obszaru którego dotyczy uwaga a wynikającym z określonej w obowiązującym dokumencie Studium polityki w zakresie rozwoju przestrzennego gminy Tolkmicko, jest uwzględnienie wyjątkowo atrakcyjnych walorów kompozycji krajobrazu, w tym:

- ustalenie nowego przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania obszarów pod zabudowę- ograniczonych do terenu siedlisk,
- na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji rolniczej z zakazem tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi Łęcze.

Przeznaczenie w całości dużej działki o pow. ok. 7000 m kw. pod zabudowę jest sprzeczne z tym celem.

Ponadto Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania. Uzyskał odpowiednie opinie i uzgodnienia: w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Zarządu Dróg Powiatowych w odniesieniu do zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej relacji DW 503- Łęcze.

2. **Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** Właściciel zaplanował podzielić dz. o nr 398 (stary nr 143/2) oraz 400 (stary nr 143/1) na mniejsze działki budowlane z droga wewnętrzną na działce nr 400 co da połączenie z droga gminną na dz. nr 406 (stary nr 137/8);

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w zakresie możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej,

**uzasadnienie:** Działki, których dotyczy uwaga to teren oznaczony w mpzp jako II.MN.24- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się w planie miejscowym w Par. 22 ust. 2 Pkt. 4) zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego działki o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>, uznaje się za zgodne z ustaleniami planu miejscowego,
- b) ustala się szerokość frontu działki: nie mniej niż 5 m,
- c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
  - dla terenu oznaczonego w planie jako II.MN.20 oraz II.MN.21 wyklucza się wydzielanie granic działek innych niż prostopadłe i zbliżone do prostopadłych w stosunku pasa drogowego 02.KD.L,
  - terenów oznaczonych w planie jako II.MN.17, II.MN.24 wyklucza się wydzielanie granic działek innych niż prostopadłe i zbliżone do prostopadłych w stosunku pasa drogowego 06.KD.D,
  - dla pozostałych terenów: dowolny.

Istniejące działki posiadają dostęp do dróg publicznych uwzględniony w mpzp:

-dz. nr 398 (stary nr 143/2) został zapewniony dostęp do drogi oznaczonej proj. mpzp jako 02.KD.L poprzez działki sąsiednie jak w stanie istniejącym obecnie;

- dz. nr 400 (stary nr 143/1) został zapewniony dostęp do drogi oznaczonej proj. mpzp jako 08.KD.D oraz poprzez inne drogi wewnętrzne (m.in. 26.KD.W) do drogi 03.KD.L

Ustalenia projektu planu dopuszczają na możliwość podziału istniejących działek na mniejsze działki z uwzględnieniem określonych zasad ich podziału -par.22 ust. 2 pkt.4.

Działki, których dotyczy uwaga, są położone w terenie zabudowy wsi Łęcze, której zachowany historyczny układ ruralistyczny jest wyraźnie czytelny w krajobrazie. Z tego względu w planie miejscowym została ustalona strefa ochrony konserwatorskiej- obejmująca średniowieczny układ ruralistyczny Łęcza z czytelnymi w krajobrazie zasadami średniowiecznej lokacji, w tym podział na niwy, w wielu miejscach czytelna struktura podziałów własnościowych w obrębie niw polnych, śródpolne zadrzewienia na granicach, miedzach pomiędzy poszczególnymi polami.

W planie ustala zasady zagospodarowania w obszarze tej strefy ochrony konserwatorskiej -zgodnie z Par. 11 ust. 3): „działalność inwestycyjną na obszarach objętych ochroną konserwatorską można prowadzić zgodnie z zasadami integracji konserwatorskiej, to jest:

- a) zachowania i kontynuacji historycznych układów zabudowy,
- b) ochrony istniejących obiektów zabytkowych,
- c) nawiązania formą, detalem architektonicznym i rozplanowaniem nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej,
- d) zachowania historycznych zespołów osiedleńczych wraz z siecią dróg i istniejącą zielenią wysoką,
- e) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania dróg i placów,
- f) przebudowy obiektów dysharmonijnych,
- g) stosowania materiałów budowlanych nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych,
- h) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru.”

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków i uzyskał odpowiednie opinie i uzgodnienia.

Możliwość wydzielenia nowej drogi wewnętrznej jest sprzeczne z ustalonymi w planie zasadami zagospodarowania w strefie ochrony konserwatorskiej wsi Łęcze.

### 3. Uwaga wniesiona przez: osobę fizyczną,

**dotyczy:** Uwaga- wniosek o pozwolenie na zabudowę (dwa siedliska) na działce nr. ewid. 198/1 z drogą dojazdową dz. nr 172/3 lub podział na cztery działki budowlane,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Dz. nr 198/1 to teren oznaczony w planie jako 5J.R.29 (tereny rolnicze z zakazem zabudowy), Dz. nr 172/3- to teren oznaczony w. mpzp jako II.MN.20 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarcie widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego. W§ 4 na terenie

Parku wprowadza następujące zakazy: m. in. 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

Odstępstwo od w.w. zakazu zawarte w § 4 ust. 6 uchwały Sejmiku Woj. Warm- maz. Nr XXXV/710/14 dotyczy terenów położonych w obszarze zwartej zabudowy wsi lub osad wiejskich.

W najbliższym sąsiedztwie tego terenu- poza północną granicą terenu- znajduje się dopływ Suchacza. Fragment działki położony jest w pasie terenu znajdującego się w odległości do 100 m od linii brzegów dopływu tej rzeki.

Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie i uzyskał odpowiednie opinie i uzgodnienia.

Obecnie niezabudowana dz. nr 198/1 to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. Zatem nie jest możliwa lokalizacja nowych obiektów budowlanych zabudowy na tej działce.

**4. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** Dz. nr ewid. 657 (stary nr 187/2), w odniesieniu do której składający uwagę uważa, że obszary gruntów klasy IV nie mogą być obejmowane zakazem zabudowy.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** w mpzp fragment działki 187/2 to teren oznaczony jako 6J.R.01 (tereny rolnicze z zakazem zabudowy) oraz fragment 6J.RM.03 (tereny zabudowy zagrodowej).

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki o nr 187/2 (nowy nr 657) znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze. Na tej działce nie ma obecnie żadnej zabudowy i stanowi ona użytki rolne klasy RIII oraz RVI według danych z ewidencji gruntów. Jednak dla fragmentu działki nr 187/2 została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 41/2007(7331/41/2007) z dn. 13.07.2007 wraz decyzją z dn. 23.09.2010r. o zmianie tej decyzji-  
(zmiana decyzji

z 2010 r. dotyczyła wyłącznie zmiany tytułu zadania inwestycyjnego) dla zabudowy zagrodowej.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;

- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,

- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,

- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,

- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,

- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarć widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego.

Zatem wprowadzenie zakazu zabudowy na gruntach klasy IV jest zgodne z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania wynikającymi z dokumentu Studium oraz realizuje cele ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczone w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**5. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** działki nr 657 (stary nr 187/7- fragment działki widocznej na rysunku mpzp jako nr 187/2 ), w odniesieniu do której składający uwagę wnosi o dokonanie zmiany polegającej na umożliwieniu wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej. W uzasadnieniu składający uwagę powołał się na wydaną decyzję o warunkach zabudowy oraz zmianach tej decyzji.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** w mpzp fragment działki 187/2 to teren oznaczony jako 6J.R.01 (tereny rolnicze z zakazem zabudowy) oraz fragment 6J.RM.03 (tereny zabudowy zagrodowej).

W planie miejscowym uwzględniono wydaną decyzję o warunkach zabudowy nr 41/2007(7331/41/2007) z dn. 13.07.2007 (tytuł zadania inwestycyjnego: „budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (...)”) wraz decyzją z dn. 23.09.2010 r. o zmianie decyzji nr 7331-41/2007 z dn. 13.07.2007 r. (zakres zmiany: tytuł zadania inwestycyjnego: „budowa jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na terenie działki nr 187/1 i czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działki nr 187/2 w Łęczu”, pozostałe ustalenia decyzji pozostają bez zmian.). Właściciel podzielił swój teren na pięć nowych działek.

Teren oznaczony we MPZP jako 6J.RM.03 obejmuje swoimi granicami obszar ujęty na załączniku graficznym do w.w. decyzji z 2007 r. i jest to teren o wyraźnie oznaczonych wierzchołkach ABCDEF.

Ze względu na uwzględnienie w planie:

- wydanej przez Burmistrza Tolkmicka decyzji o warunkach zabudowy i przeznaczenie zgodnie z tą decyzją terenu pod zabudowę,
- spójności ustaleń planu z określonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym dokumencie Studium,
- celów ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczonych w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego,

uwaga dotycząca poszerzenia terenu pod zabudowę wykraczająca poza wydaną decyzję o warunkach zabudowy zostaje nieuwzględniona.

**6. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** Działki o nr 241 (stary nr działki 6/5), w odniesieniu do której składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki z rolnej na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę dopuszczającą nieuciążliwe usługi w zakresie turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz handlu,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** w mpzp fragment działki to teren oznaczony jako 3J.R.16 (tereny rolnicze z zakazem zabudowy) oraz fragment położony przy istniejącej drodze gminnej to teren oznaczony jako 3J.RM.18 (tereny zabudowy zagrodowej).

Na tej działce nie ma obecnie żadnej zabudowy i stanowi ona użytki rolne R, Ł klasy III i IV oraz N-nieużytki według danych z ewidencji gruntów. Dla tego terenu nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. został złożony wniosek o zmianę przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniowo- usługową.

W najbliższym sąsiedztwie tej działki znajdują się dwie zagrody, które w mpzp położone są w granicach terenu oznaczonego jako 3J.MN.11.

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki o nr 6/5 (nowy nr 241) znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;
- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,
- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,
- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,



- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,
- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

## 2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarć widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego.

Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Projekt planu miejscowego, w którym na fragmentach gruntów rolnych klasy bonitacyjnej III przewidziano zabudowę mieszkaniową, nie został zaakceptowany przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Ze względu na uwzględnienie w planie:

- wydanej przez Burmistrza Tolkmicka decyzji o warunkach zabudowy i przeznaczenie zgodnie z tą decyzją terenu pod zabudowę,
- spójności ustaleń planu z określonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym dokumencie Studium,
- celów ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczonych w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- oraz brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy bonitacyjnej II na cele nierolnicze od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi,

nie jest możliwe przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową z usługami.

## 7. Uwaga wniesiona przez: osobę fizyczną,

**dotyczy:** dotyczy zapisów projektu mpzp par.32 pkt 1 podpunkt 2- proponowana przez składającego uwagę zmiana zapisu z „wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące” na: „dopuszcza się realizację zabudowy 1-rodzinnej na części gruntów zakwalifikowanych do klasy IVa, IVb i VI” w doniesieniu do działki o nr ewid. 43 (stary nr 62/7),

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Teren oznaczony w mpzp jako 2J.RM.05- gdzie obowiązują ustalenia w par.32: ust.1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy zagrodowej;

2) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące.

Nie jest możliwe przeznaczenie terenu działki nr 43 (stary 62/7) dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projekt planu miejscowego, w którym na etapie przedstawienia go do uzgodnienia i zaopiniowania odpowiednim organom- dla działki nr 62/7 zaprojektowano teren o przeznaczeniu „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, nie otrzymał stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia fragmentu gruntów rolnych klasy bonitacyjnej III. (Decyzja nr GZ.tr.057-602-282/14 z dn. 30 grudnia 2014 r.)

## 8. Uwaga wniesiona przez: osobę fizyczną,

**dotyczy:** wskazania rzeczywistego dojazdu do o nr ewid. 172/1 (stara nr), poprzez drogę oznaczoną w mpzp jako 06.KD.D,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Działka nr 172/1 położona jest w terenie oznaczonym na rysunku mpzp jako 1I.MN.18, obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu jako 06.KD.D.

Par. 22 ust.4 ustaleń proj. Mppz: Zasady obsługi komunikacyjnej: pkt 1): obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych w planie jako 02.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L, dróg publicznych klasy D-dojazdowa oznaczonych w planie jako KD.D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych w planie jako KD.W.

W planie miejscowym został zapewniony dostęp do działki nr 172/1 z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu jako 06.KD.D. W planu zawarte są ustalenia dotyczące m.in. parametrów oraz wyposażenia dla urządzenia tego terenu jako drogi publicznej.

**9. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** zmiany przeznaczenia działki z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniowo- usługową na dz. o nr ewid. 82/2 (stara numeracja),

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Działka nr 82/2 położona jest w terenie oznaczonym na rysunku mpzp jako II.MN.12- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tej działce nie ma obecnie żadnej zabudowy, jest to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze, przyległy swą wschodnią granicą do pasa drogi powiatowej relacji Elbląg-Łęcze-Tolknicko. Dla tego terenu nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolknicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek o zmianę przeznaczenia działki.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Zarządu dróg Powiatowych i uzyskał odpowiednie opinie i uzgodnienia. Nie jest zatem możliwe uwzględnienie tej uwagi.

**10.Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** Składający uwagę chce przeznaczyć fragment działki nr 657 (stary nr 187/7) stanowiące grunty rolne klasy IV pod zabudowę. W uzasadnieniu powołał się na wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz zmiany tej decyzji.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** w mpzp fragment działki 187/2 to teren oznaczony jako 6J.R.01 (tereny rolnicze z zakazem zabudowy) oraz fragment 6J.RM.03 (tereny zabudowy zagrodowej).

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolknicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolknicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren , którego dotyczy uwaga, znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze. Na tej działce nie ma obecnie żadnej zabudowy i stanowi ona użytki rolne klasy RIII oraz RVI według danych z ewidencji gruntów. Jednak dla fragmentu działki nr 187/2 została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 41/2007(7331/41/2007) z dn. 13.07.2007 wraz decyzją z dn. 23.09.2010r. o zmianie tej decyzji- (zmiana decyzji z 2010 r. dotyczyła wyłącznie zmiany tytułu zadania inwestycyjnego) dla zabudowy zagrodowej.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;
- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,
- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,
- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,
- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,
- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarć widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wydaną decyzję o warunkach zabudowy nr 41/2007(7331/41/2007) z dn. 13.07.2007 (tytuł zadania inwestycyjnego: „budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (...)”) wraz decyzją z dn. 23.09.2010r. o zmianie decyzji nr 7331-41/2007 z dn. 13.07.2007 r. (zakres zmiany: tytuł zadania inwestycyjnego: „budowa jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działki nr 187/1 i czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działki nr 187/2 w Łęczu”, pozostałe ustalenia decyzji pozostają bez zmian.). Właściciel podzielił swój teren na pięć nowych działek.

Teren oznaczony w projekcie Mppz jako 6J.RM.03 obejmuje swoimi granicami obszar ujęty na załączniku graficznym do w.w. decyzji z 2007 r. i jest to teren o wyraźnie oznaczonych wierzchołkach ABCDEF.

Ze względu na uwzględnienie w planie:

- wydanej przez Burmistrza Tolkmicka decyzji o warunkach zabudowy i przeznaczenie zgodnie z tą decyzją terenu pod zabudowę,
- spójności ustaleń planu z określonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym dokumencie Studium,
- celów ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczonych w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego,

uwaga dotycząca poszerzenia terenu pod zabudowę wykraczająca poza wydaną decyzję o warunkach zabudowy zostaje nieuwzględniona.

**11. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** dopuszczenia lokalizacji zabudowy zagrodowej w obrębie działki nr 214/3 (nowy nr 87),

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** jest to teren oznaczony w mpzp jako 7H.R.13- tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki o nr 214/3 (nowy nr 87) znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „H”- tereny rolnicze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „H” – Połoniny (tereny rolnicze w południowo-zachodniej części obrębu Łęcze)

1) Kierunki rozwoju:

- zwiększenie zwartości zabudowy;
- ograniczenie ekspansji na strefę krawędziową;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- rolnictwo;
- zabudowa mieszkalno – pensjonatowa i rekreacyjna realizowana na dużych działkach w luźnej lokalizacji;

3) Zasady zagospodarowania:

- zachowanie rozczłonkowanego, gniazdowego charakteru zagospodarowania w postaci zespołu oddzielnych jednostek osadniczych;
- uporządkowanie i zachowanie odmienności struktury wewnętrznej poszczególnych miejscowości;
- zakaz kształtowania nowych elementów struktury za pomocą obiektów większych od istniejących;

4) Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania:

- utrzymanie zabudowy ekstensywnej na dużych działkach –ponad 1500m<sup>2</sup>,
- dla zniekształconych zabytkowych układów przestrzennych rewaloryzacja konserwatorska;
- przebudowa istniejących obiektów architektonicznych i zagospodarowania, niezgodnych z charakterem regionalnym lub ich likwidacja;
- wprowadzenie zieleni maskującej oraz nowych kompozycji i układów zieleni;
- reorganizacja przestrzenna zagospodarowania terenu;
- możliwa zmiana funkcji obiektów na funkcje związane np. z turystyką i rekreacją;
- wprowadzenie nowej zabudowy podnoszącej wartości estetyczne miejscowej przestrzeni.

Na tej działce nie ma obecnie żadnej zabudowy. Dla tego terenu nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek o zmianę przeznaczenia działki.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku

Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarć widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego. W § 4 na terenie Parku wprowadza następujące zakazy: m. in. 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

Odstępstwo od w.w. zakazu zawarte w § 4 ust. 6 uchwały Sejmiku Woj. Warm- Maz. Nr XXXV/710/14 dotyczy terenów położonych w obszarze zwartej zabudowy wsi lub osad wiejskich.

W najbliższym sąsiedztwie tego terenu- poza północną granicą terenu- znajduje się dopływ Suchacza, zaś w terenie oznaczonym na projekcie planu jako 7H.R.01 znajduje się zbiornik wodny (oznaczony na rysunku jako N2). Fragment działki położony jest w pasie terenu znajdującego się w odległości do 100 m od linii brzegów dopływu tej rzeki oraz zbiornika.

Obecnie niezabudowana dz. nr 214/3 to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. Zatem nie jest możliwa lokalizacja nowych obiektów budowlanych na tej działce.

Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

**12. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** dopuszczenia lokalizacji zabudowy zagrodowej w obrębie działki nr 192/1 (nowy nr 6),

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** jest to teren oznaczony w mpzp jako fragment – 6J.R.01- tereny rolnicze z zakazem zabudowy, fragment – 6J.ZL.11- tereny lasów.

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki o nr 192/1 znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;

- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,

- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,

- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,

- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,

- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Na tej działce nie ma obecnie żadnej zabudowy. Dla tego terenu nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek o zmianę przeznaczenia działki.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarć widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego. W § 4 na terenie Parku wprowadza następujące zakazy: m. in. 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

Odstępstwo od w.w. zakazu zawarte w § 4 ust. 6 uchwały Sejmiku Woj. Warm- maz. Nr XXXV/710/14 dotyczy terenów położonych w obszarze zwartej zabudowy wsi lub osad wiejskich.

W najbliższym sąsiedztwie tego terenu- poza zachodnią granicą terenu- znajduje się dopływ rzeki Suchacza. Fragment działki położony jest w pasie terenu znajdującego się w odległości do 100 m od linii brzegów dopływu tej rzeki.

Obecnie niezabudowana działka nr 192/1 to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. Zatem nie jest możliwa lokalizacja nowych obiektów budowlanych na tej działce.

Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

**13. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** poszerzenia obszaru zabudowy zagrodowej na działce o nr ewid. 193 (nowy nr dz.1),

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** fragmenty działki to tereny oznaczone w mpzp jako: 6J.MU.09- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz 6J.R.10- tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki o nr 193 znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;

- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,

- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,

- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,

- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,

- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarć widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego.

W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek dotyczący tej działki. Na tej działce istnieje zespół zabudowy –budynki i inne obiekty w ramach zabudowy zagrodowej, zaś w oparciu o ustalenia wynikające z proj. planu miejscowego jest możliwa lokalizacja nowych budynków i obiektów (poza istniejącymi) w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenu przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej- 6J.MU.09.

Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Ze względu na uwzględnienie w planie:

- spójności ustaleń planu z określonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym dokumencie Studium,

- celów ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczonych w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego,

nie jest możliwe uwzględnienie uwagi .

**14. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** Składający uwagę wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obecnego podziału działki 133/5 na siedem działek o nr 133/15-133/21 oraz o zmianę przeznaczenia terenów dawnej działki nr 133/5 z rolniczych na tereny z możliwością zabudowy jednorodzinnej/mieszkaniowej,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** fragmenty działki to tereny oznaczone w mpzp jako:

- 5J.ZP.05- publiczne tereny zieleni uporządkowanej,
- 5J.MN.31- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5J.R.01- tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy – gromadzonej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym – zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Te materiały geodezyjne zostały przygotowane przez Burmistrza Tolkmicka na termin przed rozpoczęciem sporządzania projektu planu miejscowego -zgodnie z art. 14 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem mapy z wykorzystaniem których sporządzony jest projekt planu miejscowego odzwierciedlają stan danych dotyczących podziałów geodezyjnych jako aktualnych zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym sprzed września 2012 r. Nie jest możliwe wprowadzenie na mapę, na której sporządzony został projekt planu miejscowego, obecnego podziału terenu dokonanego po wrześniu 2012 r., tj. nowych granic i numerów działek, o którym wspomina składający uwagę.

Ponadto projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki o nr 133/5 znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;
- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,
- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,
- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,
- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,
- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarć widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego.

Obecnie niezabudowana działka nr 133/5 to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. Na tej działce nie ma obecnie żadnej zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek o zmianę przeznaczenia działki.

Ponadto fragment obszaru działki 133/5 położony jest w granicach stanowiących chroniony ustaleniami planu miejscowego i wyznaczony na rysunku planu zakres widoku na Zalew Wiślany, z wskazanego w planie punktu widokowego (zlokalizowanego w części północno-wschodniej działki nr 133/5). Jest to jeden z dwunastu wskazanych w planie miejscowym obejmującego obręb ewid. Łęcze- wyróżniający się element kompozycji krajobrazu w celu ochrony którego została m.in. ustanowiona forma ochrony przyrody –Park Krajobrazowy Wysoczyzny Elbląskiej uznanego za publiczne „dobro powszechne”.

Dla tego terenu została wydana decyzja o warunkach zabudowy umożliwiająca lokalizację jednego siedliska w zabudowie zagrodowej. W projekcie planu miejscowego obejmującego obręb ewid. Łęcze fragment działki nr 133/5 został przeznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- teren oznaczony jako 5J.MN.31.

Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Ze względu na uwzględnienie w planie:

- wydanej przez Burmistrza Tolkmicka decyzji o warunkach zabudowy,
  - spójności ustaleń planu z określonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym dokumencie Studium,
  - celów ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczonych w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
  - oraz brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy bonitacyjnej II na cele nierolnicze od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi,
- nie jest możliwe uwzględnienie uwagi .

**15. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** zmiany granic obszaru zabudowy jednorodzinnej oznaczonej w MPZP jako 5J.MN.12-działka o nr 137/16 (nowy nr dz. 521) ,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** na tej działce nie ma obecnie żadnej zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek dotyczący tej działki.

Dla tego terenu została wydana decyzja o warunkach zabudowy umożliwiająca lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej. W planie miejscowym obejmującym obręb ewid. Łęcze, fragment działki nr 137/16 został przeznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- teren oznaczony jako 5J.MN.12. pozostały fragment to teren oznaczony w planie miejscowym jako 5J.R.01- tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki o nr 133/5 znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;

- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,

- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,

- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,

- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,

- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarć widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego.

Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Ze względu na uwzględnienie w planie:

- spójności ustaleń planu z określonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym dokumencie Studium,

- celów ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczonych w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

**16. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** przesunięcie granicznej osi linii widokowej „Angielska Faktoria” w kierunku południowym o ok. 10 m na działce o nr 137/18,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** fragment działki to 5J.MN.12- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragment – to teren oznaczony w mpzp 5J.R.01- tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki o nr 137/18 (wskazany w uwadze z dn.05.06.2015 r.) znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;

- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,

- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,

- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,

- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,

- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarcie widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego. Obecnie niezabudowana działka nr 137/18 (wskazana w złożonej w dn.05.06.2015 uwadze) to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. Na tym terenie nie ma obecnie żadnej zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek dotyczący tego obszaru.

Ponadto fragment obszaru wskazanego w Uwadze, położony jest w granicach stanowiących chroniony ustaleniami planu miejscowego i wyznaczony na rysunku planu zakres widoku na Zalew Wiślany, z wskazanego w planie punktu widokowego Angielska Faktoria. Jest to jeden z dwunastu wskazanych w planie miejscowym obejmującego obręb ewid. Łęcze- wyróżniający się element kompozycji krajobrazu w celu ochrony którego została m.in. ustanowiona forma ochrony przyrody –Park Krajobrazowy Wysoczyzny Elbląskiej uznanego za publiczne „dobro powszechne”.

Dla obszaru wskazanego w Uwadze została wydana decyzja o warunkach zabudowy (nr POS-7331-34/2011 z dn. 17.06.2011 r.) umożliwiająca lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej w zabudowie zagrodowej. W projekcie planu miejscowego obejmującego obręb ewid. Łęcze fragment działki o nr 137/17 (nr 137/17 widoczna na mapie, która została wykorzystana do sporządzenia projektu planu miejscowego) został przeznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- teren oznaczony jako 5J.MN.12 z uwzględnieniem możliwości lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wynikającego z wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz wybitnych walorów przyrodniczych, kulturowych oraz kompozycyjnych-wspaniałego widoku na Zalew Wiślany z punktu widokowego znanego pod nazwa Angielska Faktoria.



Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Ze względu na uwzględnienie w planie:

- spójności ustaleń planu z określonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym dokumencie Studium,
- celów ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczonych w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego,

nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

**17. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** dokonania zmiany w planie, polegającej na przeznaczeniu działek o nr 226 (stary nr 21/12) i 224 (stara numeracja Dz. o nr ewid. 19/4) pod zabudowę mieszkalną jednorodziną z uzasadnieniem, że proponowane ustalenia planu naruszają ostateczne decyzje o ustaleniu warunków zabudowy wydane przez Burmistrza Tolkmicka,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** fragment działki 19/4 (stary nr)- teren oznaczony mpzp jako 3J.RM.07, działka nr 21/12- teren oznaczony w mpzp jako 3J.R.15. W zakresie działki o starym numerze 19/4 – w mpzp uwzględniono wydaną decyzję o wizji WZ nr POŚ-7331-43/2011 z 6.07.2011 r. (z późniejszymi zmianami tej decyzji)- zamierzenie polegające na budowie siedliska rolniczego (budynek mieszkalny i budynek gospodarczy (...));

W zakresie działki nr 21/12 („stary” nr), dla tego terenu nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na tym terenie nie ma obecnie żadnej zabudowy. Obecnie niezabudowana działka to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek dotyczący tego obszaru.

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki o nr 137/18 (wskazany w uwadze z dn.05.06.2015 r.) znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;

- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,

- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,

- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,

- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,

- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarcie widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego. Obecnie niezabudowana działka nr 137/18 (wskazana w złożonej w dn.05.06.2015 uwadze) to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. Na tym terenie nie ma obecnie żadnej zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie

i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek dotyczący tego obszaru.

Ponadto fragment obszaru wskazanego w Uwadze, położony jest w granicach stanowiących chroniony ustaleniami planu miejscowego i wyznaczony na rysunku planu zakres widoku na Zalew Wiślany, z wskazanego w planie punktu widokowego Angielska Faktoria. Jest to jeden z dwunastu wskazanych w planie miejscowym obejmującego obręb ewid. Łęcze- wyróżniający się element kompozycji krajobrazu w celu ochrony którego została m.in. ustanowiona forma ochrony przyrody –Park Krajobrazowy Wysoczyzny Elbląskiej uznanego za publiczne „dobro powszechne”.

Dla obszaru wskazanego w Uwadze została wydana decyzja o warunkach zabudowy (nr POS-7331-34/2011 z dn. 17.06.2011 r.) umożliwiającą lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej w zabudowie zagrodowej. W projekcie planu miejscowego obejmującego obręb ewid. Łęcze fragment działki o nr 137/17 (nr 137/17 widoczna na mapie, która została wykorzystana do sporządzenia projektu planu miejscowego) został przeznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- teren oznaczony jako 5J.MN.12 z uwzględnieniem możliwości lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wynikającego z wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz wybitnych walorów przyrodniczych, kulturowych oraz kompozycyjnych-wspaniałego widoku na Zalew Wiślany z punktu widokowego znanego pod nazwa Angielska Faktoria.

Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Ze względu na uwzględnienie w planie:

- spójności ustaleń planu z określonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym dokumencie Studium,
- celów ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczonych w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego,

nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

**18.Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** przeznaczenia pod zabudowę mieszkalną jednorodzinna działek o numerach nowych 576 (stary nr 45/14), 569 (stary nr 45/10), 605 (stary nr 48/1), 606 (stary nr 48/2),

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Dz. nr 576, 605 i 606-to teren oznaczony w mpzp jako 4J.R.01- tereny rolnicze z zakazem zabudowy, zaś Dz. nr 569- teren oznaczony w mpzp jako 1I.MU.36- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Działka nr 569 w projekcie mpzp wyłożonego do publicznego wglądu znalazła się w granicach terenu oznaczonego jako 1I.MU.36, dla którego ustalone zostało przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Dla tego obszaru zapisy proj. planu miejscowego zawarte w par. 21 ustalają:

Ust.1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej:

2) na jednej działce mogą być lokalizowane funkcje mieszkaniowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe albo funkcje usługowe;

3) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub oddzielnym obiekcie;

4) wyklucza się formy budynków mieszkalnych jednorodzinnych inne niż wolnostojące.

Zatem zabudowę mieszkaniową jednorodzinna można lokalizować zgodnie z ustaleniami proj. mpzp się na tej działce.

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działek o nr 576, 605 i 606 znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;

- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,

- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,

- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,
- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,
- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Na terenie w.w. działek nie ma obecnie żadnej zabudowy. Dla tych działek nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek dotyczący tych działek.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarcie widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego. W § 4 na terenie Parku wprowadza następujące zakazy: m. in. 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

Odstępstwo od w.w. zakazu zawarte w § 4 ust. 6 uchwały Sejmiku Woj. Warm- maz. Nr XXXV/710/14 dotyczy terenów położonych w obszarze zwartej zabudowy wsi lub osad wiejskich.

W najbliższym sąsiedztwie działki nr 576- w terenie oznaczonym na projekcie planu jako 4J.R.01 znajduje się zbiornik wodny (oznaczony na rysunku jako N4). Fragment działki położony jest w pasie terenu znajdującego się w odległości do 100 m od linii brzegów tego zbiornika wodnego.

Obecnie niezabudowane działki o nr 576, 605 i 606 to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. Zatem nie jest możliwa lokalizacja nowych obiektów budowlanych na tych działkach.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

**19. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** przeznaczenia pod zabudowę mieszkalną jednorodziną działek o numerach nowych 591 (stary nr42/2), 592 (stary nr42/3), 594 (stary nr42/5), 597 (stary nr42/8), 598 (stary nr42/7), 599 (stary nr42/6),

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** Dz. nr 591, 592 -teren oznaczony w mpzp jako 4J.R.09- tereny rolnicze z zakazem zabudowy, Dz. nr 594- teren oznaczony w mpzp jako 4J.R.10- tereny rolnicze z zakazem zabudowy, Dz. nr 597, 598, 599- teren oznaczony w mpzp jako 4J.R.08- tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działek o nr 591, 592, 594, 597, 598, 599 znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;
- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,
- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,
- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,
- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,
- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Na terenie w.w. działek nie ma obecnie żadnej zabudowy i jest to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. Dla tych działek nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. nie został złożony wniosek dotyczący tych działek.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarć widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego.

Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Obecnie niezabudowane działki wskazane w uwadze to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. Zatem ze względu na uwzględnienie w planie:

- spójności ustaleń planu z określonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym dokumencie Studium,
- celów ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczonych w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego,

nie jest możliwe uwzględnienie tej uwagi.

**20. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** rozszerzenia obszaru zabudowy do granic całej działki o nr starym: 137/15 (nowy nr dz. 520), jak w decyzji o warunkach zabudowy ze względu na przebiegającą przez działkę linię napowietrzną 15 kv oraz stojący tu słup elektryczny,

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** działka 137/15 to fragment oznaczony w mpzp jako 5J.RM.13- tereny zabudowy zagrodowej, fragment oznaczony w mpzp jako 5J.R.01- tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

W planie miejscowym uwzględniono złożoną uwagę korygując południowo- zachodnią granicę terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową oznaczonego jako 5J. RM.13, i przesunięto ją aż do granicy obecnej działki, której dotyczy uwaga- ze względu na przebiegającą przez działkę linię napowietrzną 15 kv oraz stojący tu słup elektryczny. Przy tych korektach zostały wzięte po uwagę warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające wydanej decyzji o warunkach zabudowy wraz jej zmianami. Wzięto również pod uwagę obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r. oraz zakazy i nakazy obowiązujące na obszarze Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;
- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,
- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,
- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,
- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,

- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarć widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego.

Obecnie niezabudowana działka o powierzchni ok. 3000m kw wskazana w uwadze, to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. Zatem ze względu na uwzględnienie w planie:

- spójności ustaleń planu z określonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym dokumencie Studium,
- celów ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczonych w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego,

nie jest możliwe uwzględnienie w pełni tej uwagi.

**21. Uwaga wniesiona przez:** osobę fizyczną,

**dotyczy:** działki o nowym numerze 228 (Stary nr działki 21/10),

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

**uzasadnienie:** jest to teren oznaczony w mpzp jako 3J.R.15- tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

Projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1) Burmistrz sporządza zgodnie z zapisami studium. Dla obszaru Łęcza obowiązuje dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tolkmicku nr XXIII/192/2000 z dn. 6.07.2000 r.

Teren działki znajduje się w granicach wyznaczonej w studium jednostki „J”- tereny rolnicze wsi Łęcze.

Według zapisów obowiązującego dokumentu Studium dla Jednostki „J” – tereny rolnicze wsi Łęcze

1) Kierunki rozwoju, kształtowanie zabudowy i zagospodarowania, uwarunkowania realizacyjne:

- zabudowa ograniczona do terenu siedlisk, na pozostałym obszarze do obiektów niezbędnych dla pełnienia podstawowej funkcji;

- ukierunkowanie obecnego rolnictwa na proekologicznego,

- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych oraz obiektów ferm hodowlanych,

- zakaz tworzenia nowych skupisk osadniczych, w tym rolniczych siedlisk zagrodowych, w oderwaniu przestrzennym od wsi,

- zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów rekreacyjnych oraz realizowanych w obrębie istniejących rolniczych siedlisk zagrodowych,

- nakaz wykonywania ocen środowiskowych ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich lokalizowanych budynków i budowli poza siedliskami zagrodowymi;

2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: rolnictwo-obszar ograniczonego zainwestowania.

Na terenie w.w. działki nie ma obecnie żadnej zabudowy i jest to obszar położony poza terenem zwartej zabudowy wsi Łęcze. Dla tej działki nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Tolkmicka o przystąpieniu do sporządzania mpzp- w 2012 r. został złożony wniosek dotyczący tej działki, działki o nowym nr 225 (stary nr 19/5) oraz (nie wymienionych według numerów w ewidencji gruntów i budynków) sąsiednich działek. Burmistrz Tolkmicka rozpatrzył ten wniosek:

w zakresie działki nr 225 Burmistrz uwzględnił wniosek (teren oznaczony w proj. mpzp jako 3J.MN.10, w zakresie działki nr 228 oraz niewymienionych numerami – nie uwzględnił wniosku.

Cały obszar jest położony w Parku Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, dla którego Uchwała Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. PKWE został utworzony w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych – m.in. służących zachowaniu i ochronie charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarć widokowych, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego.

Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania ustaleń tego planu został przedstawiony odpowiednim organom i instytucjom do uzgodnienia i zaopiniowania, w tym Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie i uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Ze względu na uwzględnienie w planie:

- spójności ustaleń planu z określonymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania w obowiązującym dokumencie Studium,
- celów ochrony walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz ochrony walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej wyznaczonych w Uchwale Nr XXXV/710/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego,

nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w pełnym jej zakresie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/72/15

Rady Miejskiej w Tolkmicku

z dnia 31 sierpnia 2015 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

### **O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

#### **I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię cieplną,
- c) zaopatrzenie w gaz,
- d) działalność w zakresie telekomunikacji,

podlegają dodatkowo regulacjom na podstawie przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w te media nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

#### **II. Budowa dróg**

Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu.

Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) droga klasy zbiorcza, oznaczona w planie jako 01.KD.Z;
- 2) drogi klasy lokalna, oznaczone w planie jako 02.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L;
- 3) drogi klasy dojazdowa, oznaczone w planie jako 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 14.KD.D, 15.KD.D, 16.KD.D;
- 4) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

Budowa dróg publicznych (gminnych) o znaczeniu lokalnym należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu.

### **III. Uzbrojenie terenu**

Dla obszaru objętego planem przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę uzbrojenia terenu finansowanego z budżetu gminy. Zakres prac będzie obejmował budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w ramach realizacji zadań własnych gminy.

#### **1. Zaopatrzenie w wodę**

Zaopatrzenie w wodę odbywa się z gminnego systemu wodociągowego z ujęciem wody w Pagórkach; dopuszcza się stosowanie istniejących indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej.

#### **2. Odprowadzenie ścieków komunalnych**

W planie miejscowym ustalone są zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) teren objęty planem częściowo położony jest w granicach aglomeracji Tolkmicko, wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 57 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7 grudnia 2005 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Tolkmicko;
- 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów istniejącej zabudowy oraz przeznaczonych pod zabudowę do gminnej zbiorczej kanalizacji sanitarnej - po jej wybudowaniu;
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe;
- 4) dla terenów położonych w granicach aglomeracji Tolkmicko obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę z odprowadzeniem ścieków komunalnych z tych terenów do istniejącej oczyszczalni ścieków w Tolkmicku w nieprzekraczalnym terminie, wynikającym z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków;
- 5) tereny oznaczone w planie jako 39.KS w jednostce 7H, 40.KS, 42.KS w jednostce II, 43.KS w jednostce 2J, 44.KS, 45.KS w jednostce 3J przeznaczone są dla lokalizowania urządzeń kanalizacji sanitarnej- przepompowni ścieków.

#### **3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych**

W planie miejscowym ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki;
- 2) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego projektem planu miejscowego będzie się odbywać poprzez:

- 1) opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto posiadało udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.
- 5) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.