


Akceptuje


PROJEKT

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych
Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 28. ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr V/34/2019 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz, Rada Miejska w Orzyszu stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz uchwała, co następuje:

Dnia: 14. 11. 2024

Ilość załączników.....

Podpis..... 002 12/2024 KP.....

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE
§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały określone na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, wykonanego dla poszczególnych jednostek planistycznych oznaczonych symbolami literowymi;
 - a) załącznika nr 1 - obszar I - Pianki - symbol literowy - a;
 - b) załącznika nr 2 - obszar II - Aleksandrowo - symbol literowy - b;
 - c) załącznika nr 3 - obszar III - Grądy - symbol literowy - c;
 - 3) załącznika nr 4 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznika nr 5 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Orzysz.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 13) granic terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego;
 - 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
 - 5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 6) wymiarowanie podane w metrach;
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
 - 2) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;
 - 3) zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko – mazurskiego;
 - 4) obszaru stanowiska archeologicznego AZP;
 - 5) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;
 - 6) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
 - 7) granicy pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
 - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 6) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy i nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych: wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz budynków z zastrzeżeniem pkt. 8);
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku mieszkalnego realizowanego w ramach zabudowy zagrodowej;
- 9) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 10) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 14) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 15) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 16) **standardy środowiska** – należy przez to rozumieć określone przepisami prawa, mierzalne zjawiska fizyczne lub stany dotyczące zasad współżycia społecznego, a także jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów hałasu, emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;

- 18) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem §4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UT** – teren zabudowy usług turystycznych;
- 3) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) **R** – teren rolniczy;
- 5) **Rr** – teren produkcji rolniczej;
- 6) **RL** - teren rolniczy z możliwością zalesienia;
- 7) **ZL** – teren lasu;
- 8) **Z** – teren zieleni;
- 9) **ZC** - teren cmentarza;
- 10) **ZC/ZL** - teren cmentarza na gruntach leśnych;
- 11) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 12) **WP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 13) **IT** – teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 14) **KD(GP)** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 15) **KD(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 16) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 17) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 18) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 19) **KTK** – teren kolejowy.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego §5.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**, **RM**, **R**, **Rr** lokalizację zabudowy gospodarczo - garażowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych.
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w ramach jednej bryły budynku;
- 3) nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego w ramach jednej bryły budynku;

- 4) nakazuje się stosowanie jednolitej formy stolarki okiennej w obrębie całego budynku lokalizowanego na terenach elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MN.
3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

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

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - 3) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) nakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, obiektów inwentarskich i budynków inwentarskich nie powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich
 - a) adaptuje się istniejące obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie;
 - b) zakazuje się zwiększania obsad w istniejących obiektach związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych planu;
 - 7) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko stosownie do przepisów odrębnych lub stosowny organ wskazał brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
 - 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym UT jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
 - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi R, Rr i RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
 - 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
 - a) przepisy, o których mowa w pkt 1 obowiązują w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2;
 - 2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich;
 - a) przepisy, o których mowa w pkt 2 obowiązują w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 3;
3. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§7.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) zachowuje się w granicach obszaru I - Pianki – symbol lit. a - następujący obszar zabytkowy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko - mazurskiego podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszar: cmentarz ewangelicki, dawny z kwaterą wojenną z czasów I wojny światowej, czas powstania XIX w. nr rej. A-3168 z dnia 26 czerwca 1991 r.;
 - 2) zachowuje się w granicach obszaru III - Grądy – symbol lit. c - następujący obszar zabytkowy ujęty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko - mazurskiego podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszar: cmentarz ewangelicki, dawny z kwaterą wojenną z czasów I wojny światowej, czas powstania XIX w. nr rej. A-3170 z dnia 26 czerwca 1991 r.;
 - 3) zachowuje się w granicach obszaru I - Pianki – symbol lit. – a obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości III, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 15;
 - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości IV, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 16;
 - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości V, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 17;
 - d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości XI, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 23;
 - 4) zachowuje się w granicach obszaru II - Aleksandrowo – symbol lit. – b obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości VI, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 18;
 - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości VII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 19;
 - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości IX, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 21;
 - d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości X, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 22;
 - 5) zachowuje się w granicach obszaru III - Grądy – symbol lit. - c obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 23-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości I, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 6;
 - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 23-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości I, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 11;
 - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 23-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości II, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 12;
2. Nakazuje się ochronę obszarów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.
3. W obrębie cmentarzy, o których mowa w ust 1. pkt.1 lit a) oraz ust 1. pkt.2 lit a) ujętych w rejestrze zabytków województwa warmińsko – mazurskiego obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona elementów małej architektury.
4. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 4, 5 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
5. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§8.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnym.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§9.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **RM, R, Rr, RL, ZC/ZL i ZL**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§10.

1. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) w obszarze I - Pianki – symbol literowy a: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 2, pkt 1);
 - 2) w obszarze II - Aleksandrowo – symbol literowy b: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 2, pkt 1);
 - 3) w obszarze III – Grądy – symbol literowy c: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust.2 pkt 2);
 - 4) obszary zabytkowe, o których mowa w §7;
 - 5) w obszarze III – Grądy – symbol literowy c: teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, w którym obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
 - 6) w obszarze III – Grądy – symbol literowy c: obszar strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, w której obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§11.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem §6, ust. 1, pkt 7);
- 2) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie:
 - a) terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **a-01ZC** – w obszarze I – Pianki - symbol lit. – a;
 - b) terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **c-01ZC/ZL** – w obszarze III - Grądy - symbol lit. – c.
- 3) w granicach pasa ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) w obszarze III – Grądy – symbol lit. - c: ustala się w granicach terenu zamkniętego oraz w strefie ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 6) dla obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących oznaczania oraz zgłaszania obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem miejscowym dzieli się na nadrzędny, podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu tworzy krajowa droga publiczna nr 63 oznaczona na rysunku planu symbolem literowym **KD(GP)** powiązana bezpośrednio z podstawowym i pośrednio z pomocniczym układem komunikacyjnym na terenie gminy, który tworzą drogi publiczne niższych klas;
- 4) na rysunku planu zamieszczono informacyjnie lokalizację przyszłego przebiegu drogi ekspresowej S16;
- 5) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe i gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KD(Z)**, **KD(L)** i **KD(D)**;
- 6) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW**;
- 7) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg;
- 8) przebudowa istniejących zjazdów i skrzyżowań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
 - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UT**;
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **IT**: minimum 1 miejsce parkingowe na teren elementarny;

- d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, R, Rr**:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
 - minimum 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m²;
 - e) dla terenów elementarnych niewymienionych w lit. a) - d) w ilości niezbędnej do obsługi terenu i zabudowy;
 - f) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
- 10) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej §13.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem drogi krajowej oznaczonej w planie symbolem literowym **KD(GP)**;
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej realizowanych przebiegających poprzecznie przez teren elementarny oznaczony symbolem literowym **KD(GP)**, lokalizowanych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, UT, IT i RM** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, R, Rr** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, R, Rr** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 6) dopuszczenia lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej wymienione w pkt. 3, 4, 5 nie dotyczą obszarów pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy ustanawianymi od strony drogi krajowej oznaczonej symbolem literowym **KD(GP)**;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie nowych: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej oraz podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **ZL i RL** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych i nie powoduje konieczności zmiany sposobu użytkowania gruntów;
 - 8) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz stref ochronnych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WS, WP i Z**;
 - 9) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, UT, RM, R, Rr, IT**;

- 10) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 11) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
 3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzną linię o napięciu 110 kV; napowietrznie i podziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i podziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub nadziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.
 5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią

elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne;

- 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

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

§14.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MN, UT, RM, IT** – 30%;
- 2) **R, Rr** – 0,01%;
- 3) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Granice terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§15.

1. Zgodnie z rysunkiem planu wskazano granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.
 - 1) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu w całości położona jest w obszarze III - Grądy – symbol lit. – c.
 - 2) w granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zgodnie z rysunkiem planu w obszarze III - Grądy – symbol lit. – c wskazano jako oznaczenie informacyjne granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego:
 - 1) inwestycja celu publicznego w zakresie elektroenergetyki – budowa linii 110kV Mikołajki – Orzysz – Ełk.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§16.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN**: 1000 m²;
 - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UT**: 2000 m²;
 - 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **RM, R, Rr**: 3000 m²;
 - 4) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-3 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża, dojazdu, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
OBSZAR I - PIANKI – SYMBOL LITEROWY - a

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych
oznaczonych symbolem literowym MN**

§17.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01MN, a-02MN, a-03MN, a-04MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m²;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m²;
 - c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b) nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych
oznaczonych symbolem literowym RM**

§18.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01RM, a-02RM, a-03RM, a-04RM, a-05RM, a-06RM, a-07RM, a-08RM, a-09RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
 - b) liczba lokali w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej – maksymalnie dwa;

- c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
- d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
- e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
- f) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.40 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,45 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01, max. 1,35 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m²;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) - c) nie wyżej niż 5 m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
 - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym R

§19.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01R, a-02R, a-03R, a-04R, a-05R, a-06R, a-07R, a-08R, a-09R, a-10R, a-11R, a-12R, a-13R, a-14R, a-15R, a-16R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) liczba lokali w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej – maksymalnie dwa;
 - d) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - e) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - f) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

- g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01R, a-02R, a-03R, a-04R, a-05R, a-06R, a-07R, a-08R, a-09R, a-10R, a-11R, a-12R, a-13R, a-14R, a-16R** określa się maksymalną obsadę:
 - poniżej 40 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m²;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
 - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

§20.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01Rr, a-02Rr, a-03Rr, a-04Rr, a-05Rr, a-06Rr, a-07Rr, a-08Rr, a-09Rr, a-10Rr, a-11Rr, a-12Rr, a-13Rr, a-14Rr, a-15Rr, a-16Rr, a-17Rr, a-18Rr, a-19Rr, a-20Rr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji rolniczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) liczba lokali w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej – maksymalnie dwa;
 - d) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - e) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - f) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:

- a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01Rr, a-02Rr, a-03Rr, a-04Rr, a-05Rr, a-06Rr, a-07Rr, a-08Rr, a-09Rr, a-10Rr, a-11Rr, a-12Rr, a-13Rr, a-14Rr, a-15Rr, a-16Rr, a-17Rr, a-18Rr, a-19Rr, a-20Rr** określa się maksymalną obsadę:
 - poniżej 60 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m²;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
 - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RL §21.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-01RL, a-02RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z możliwością zalesienia;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów elementarnych;
 - c) dopuszcza się leśne użytkowanie terenów elementarnych;
 - d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13, ust.1 pkt 7).

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym Z §22.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01Z, a-02Z, a-03Z, a-04Z, a-05Z, a-06Z, a-07Z, a-08Z, a-09Z, a-10Z, a-11Z, a-12Z, a-13Z, a-14Z, a-15Z, a-16Z, a-17Z, a-18Z, a-19Z, a-20Z, a-21Z, a-22Z, a-23Z, a-24Z, a-25Z, a-26Z, a-27Z, a-28Z, a-29Z, a-30Z, a-31Z, a-32Z, a-33Z, a-34Z, a-35Z, a-36Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;

- b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
- c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust.1, pkt 8).

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL **§23.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi a-01ZL, a-02ZL, a-03ZL, a-04ZL, a-05ZL, a-06ZL, a-07ZL, a-08ZL, a-09ZL, a-10ZL, a-11ZL, a-12ZL, a-13ZL, a-14ZL, a-15ZL, a-16ZL, a-17ZL, a-18ZL, a-19ZL, a-20ZL, a-21ZL, a-22ZL, a-23ZL, a-24ZL, a-25ZL, a-26ZL, a-27ZL, a-28ZL, a-29ZL, a-30ZL, a-31ZL, a-32ZL, a-33ZL, a-34ZL, a-35ZL, a-36ZL, a-37ZL, a-38ZL, a-39ZL, a-40ZL, a-41ZL, a-42ZL, a-43ZL, a-44ZL, a-45ZL, a-46ZL, a-47ZL, a-48ZL, a-49ZL, a-50ZL, a-51ZL, a-52ZL, a-53ZL, a-54ZL, a-55ZL, a-56ZL, a-57ZL, a-58ZL, a-59ZL, a-60ZL, a-61ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się zakaz realizacji budynków i budowli z wyłączeniem podziemnych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13, ust.1, pkt 7).

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZC **§24.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym a-01ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącego, nieczynnego cmentarza;
 - b) zagospodarowanie cmentarza należy realizować zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowaniu zmarłych;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.20 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) zakazuje się wznowienia pochówku;
 - e) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS **§25.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym a-01WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13, ust.1 pkt 8).

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(Z) **§26.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym a-01KD(Z) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - a-01KD(Z) – zmienna w przedziale od 14,5 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KD(L) **§27.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi a-01KD(L), a-02KD(L) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **a-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 10,5 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-02KD(L)** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(D)
§28.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **a-01KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **a-01KD(D)** – zmienna w przedziale od 7,5 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDW
§29.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-01KDW, a-02KDW, a-03KDW, a-04KDW, a-05KDW, a-06KDW, a-07KDW, a-08KDW, a-09KDW, a-10KDW, a-11KDW, a-12KDW, a-13KDW, a-14KDW, a-15KDW, a-16KDW, a-17KDW, a-18KDW, a-19KDW, a-20KDW, a-21KDW, a-22KDW, a-23KDW, a-24KDW, a-25KDW, a-26KDW, a-27KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **a-01KDW** – zmienna w przedziale od 11,0 m do 51,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-02KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-03KDW** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-04KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-05KDW** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-06KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-07KDW** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-08KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-09KDW** – zmienna w przedziale od 8,5 m do 59,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-10KDW** – zmienna w przedziale od 9,0 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-11KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-12KDW** – stała 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-13KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-14KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-15KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-16KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-17KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-18KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-19KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-20KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-21KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-22KDW** – zmienna w przedziale od 8,5 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-23KDW** – zmienna w przedziale od 9,5 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-24KDW** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-25KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-26KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-27KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - ALEKSANDROWO – SYMBOL LITEROWY - b

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UT

§30.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **b-01UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojeżdżalnia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizowanie: budynku zamieszkania zbiorowego, budynków usługowych z zakresu turystyki i gastronomii, sanitariatów, magazynów na sprzęt;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów niezbędnych do realizacji funkcji podstawowej terenu tj. obiektów sportowych i budynków służących do obsługi obiektów sportowych;
 - c) dopuszcza się wzbogacenie funkcji podstawowej o obiekty związane z rekreacją i wypoczynkiem takie jak: boiska, place zabaw;
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.80% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,1 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,4 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku zamieszkania zbiorowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 13 m;
 - b) wysokość budynków usługowych: max. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, nie wyżej niż 6 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 10 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynku zamieszkania zbiorowego oraz budynków usługowych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b): dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
- dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
 - d) w elewacjach budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym R

§31.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **b-09R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojeżdżalnia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

- b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) liczba lokali w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej – maksymalnie dwa;
 - d) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - e) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - f) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **b-09R** – poniżej 40 DJP;
 - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **b-09R** wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich o którym mowa w §6 ust. 2 pkt 1, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
 - 7) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m²;
 - 8) szerokość elewacji frontowej:
 - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
 - 10) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
 - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

§32.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01R, b-02R, b-03R, b-04R, b-05R, b-06R, b-07R, b-08R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) liczba lokali w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej – maksymalnie dwa;

- d) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - e) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - f) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
- a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01R, b-02R, b-03R, b-04R, b-05R, b-06R, b-07R, b-08R** określa się maksymalną obsadę:
 - poniżej 40 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
- a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m²;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
- a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
 - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

§33.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01Rr, b-02Rr, b-03Rr, b-04Rr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji rolniczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) liczba lokali w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej – maksymalnie dwa;
 - d) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - e) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - f) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie **b-01Rr, b-02Rr, b-03Rr, b-04Rr** określa się maksymalną obsadę
 - poniżej 60 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m²;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
 - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IT

§34.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **b-01IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w granicach terenu elementarnego znajdują się: stacja bazowa telefonii komórkowej, urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizację:
 - budynków i budowli związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się, aby ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie w liniach rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem literowym **IT**.
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;

- b) powierzchnia zabudowy – max. 0,9 powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: max. 1 kondygnacje nadziemne, nie wyżej 7 m;
 - b) wysokość stacji bazowej telefonii komórkowej do 65 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a) i b): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów:
 - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
 - kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym Z
§35.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi b-01Z, b-02Z, b-03Z, b-04Z, b-05Z, b-06Z, b-07Z, b-08Z, b-09Z, b-10Z, b-11Z, b-12Z, b-13Z, b-14Z, b-15Z, b-16Z, b-17Z ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1, pkt 8).

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL
§36.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi b-01ZL, b-02ZL, b-03ZL, b-04ZL, b-05ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się zakaz realizacji budynków i budowli z wyłączeniem podziemnych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13, ust.1, pkt 7).

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS
§37.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi b-01WS, b-02WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13, ust.1 pkt 8).

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(GP)
§38.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym b-01KD(GP) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - b-01KD(GP) – zmienna w przedziale od 16,5 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- b) dopuszcza się realizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w układzie poprzecznym do przebiegu drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(L)
§39.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **b-01KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **b-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 13,5 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDW
§40.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-01KDW, b-02KDW, b-03KDW, b-04KDW, b-05KDW, b-06KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **b-01KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-02KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-03KDW** – zmienna w przedziale od 7,5 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-04KDW** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-05KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-06KDW** – zmienna w przedziale od 7,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - GRADY – SYMBOL LITEROWY - c

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych
oznaczonych symbolem literowym MN

§41.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **c-01MN, c-02MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m²;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m²;
 - c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b) nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM

§42.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **c-01RM, c-02RM, c-03RM, c-04RM, c-05RM, c-06RM, c-07RM, c-08RM, c-09RM, c-10RM, c-011RM, c-012RM, c-13RM, c-14RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
 - b) liczba lokali w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej – maksymalnie dwa;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - f) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,45 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01, max. 1,5 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m²;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) - c) nie wyżej niż 5 m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
- d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym R

§43.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01R, c-02R, c-03R, c-04R, c-05R, c-06R, c-07R, c-08R, c-09R, c-10R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) liczba lokali w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej – maksymalnie dwa;
 - d) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - e) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - f) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01R, c-02R, c-03R, c-04R, c-05R, c-06R, c-07R, c-08R, c-09R, c-10R** – poniżej 40 DJP;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **c-01R, c-02R, c-03R, c-04R, c-05R, c-06R, c-07R, c-08R, c-09R, c-10R** wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, o którym mowa w §6 ust. 2, pkt 2, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m²;
- 8) szerokość elewacji frontowej:
 - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;

- b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 10) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
 - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

§44.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-11R, c-12R, c-13R, c-14R, c-15R, c-16R, c-17R, c-18R, c-19R, c-20R, c-21R, c-22R, c-23R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) liczba lokali w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej – maksymalnie dwa;
 - d) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - e) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - f) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-11R, c-12R, c-13R, c-14R, c-15R, c-16R, c-17R, c-18R, c-19R, c-20R, c-21R, c-22R, c-23R** określa się maksymalną obsadę:
 - poniżej 40 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m²;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
- d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

§45.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01Rr, c-02Rr, c-03Rr, c-04Rr, c-05Rr, c-06Rr, c-07Rr, c-08Rr, c-09Rr, c-10Rr, c-11Rr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji rolniczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) liczba lokali w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej – maksymalnie dwa;
 - d) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - e) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - f) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01Rr, c-02Rr, c-03Rr, c-04Rr, c-05Rr, c-06Rr, c-07Rr, c-08Rr, c-09Rr, c-10Rr, c-11Rr** określa się maksymalną obsadę:
 - poniżej 60 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego tj. poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 300 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m²;
- 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe w stosunku do frontu działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;

- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
- d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IT

§46.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym c-01IT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w granicach terenu elementarnego znajdują się: stacja bazowa telefonii komórkowej, urządzenia i obiekty związane z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizację:
 - budynków i budowli związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - c) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się, aby ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związane z uciążliwościami generowanym przez obiekty i urządzenia ograniczały się wyłącznie w liniach rozgraniczających teren elementarny oznaczony symbolem literowym IT.
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,9 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: max. 1 kondygnacje nadziemne, nie wyżej 7 m;
 - b) wysokość stacji bazowej telefonii komórkowej do 65 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a) i b): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów:
 - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
 - kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym Z

§47.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi c-01Z, c-02Z, c-03Z, c-04Z, c-05Z, c-06Z, c-07Z, c-08Z, c-09Z, c-10Z, c-11Z, c-12Z, c-13Z, c-14Z, c-15Z, c-16Z, c-17Z, c-18Z, c-19Z, c-20Z, c-21Z, c-22Z, c-23Z, c-24Z, c-25Z, c-26Z, c-27Z, c-28Z, c-29Z, c-30Z, c-31Z, c-32Z, c-33Z, c-34Z, c-35Z, c-36Z, c-37Z, c-38Z, c-39Z, c-40Z, c-41Z, c-42Z, c-43Z, c-44Z, c-45Z, c-46Z, c-47Z, c-48Z, c-49Z, c-50Z, c-51Z, c-52Z, c-53Z, c-54Z, c-55Z, c-56Z ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;

- b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
- c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1, pkt 8).

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL
§48.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi c-01ZL, c-02ZL, c-03ZL, c-04ZL, c-05ZL, c-06ZL, c-07ZL, c-08ZL, c-09ZL, c-10ZL, c-11ZL, c-12ZL, c-13ZL, c-14ZL, c-15ZL, c-16ZL, c-17ZL, c-18ZL, c-19ZL, c-20Z, c-21ZL, c-22ZL, c-23ZL, c-24ZL, c-25ZL, c-26ZL, c-27ZL, c-28ZL, c-29ZL, c-30ZL, c-31ZL, c-32ZL, c-33ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się zakaz realizacji budynków i budowli z wyłączeniem podziemnych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13, ust.1, pkt 7).

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZC/ZL
§49.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym c-01ZC/ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza na gruntach leśnych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącego, nieczynnego cmentarza;
 - b) zagospodarowanie cmentarza należy realizować zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowaniu zmarłych;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.20 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) zakazuje się wznowienia pochówku;
 - e) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych.

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WP
§50.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym c-01WP, c-02WP, c-03WP, c-04WP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
 - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13, ust.1 pkt 8).

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS
§51.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi c-01WS, c-02WS, c-03WS, c-04WS, c-05WS, 06WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13, ust.1 pkt 8).

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym

KD(GP)

§52.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-01KD(GP)**, **c-02KD(GP)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **c-01KD(GP)** – zmienna w przedziale od 19,0 m do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-02KD(GP)** – zmienna w przedziale od 21,5 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w układzie poprzecznym do przebiegu drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(Z)

§53.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **c-01KD(Z)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **c-01KD(Z)** – zmienna w przedziale od 13,0 m do 19,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(D)

§54.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **c-01KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **c-01KD(D)** – zmienna w przedziale od 4,5 m do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDW

§55.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-01KDW**, **c-02KDW**, **c-03KDW**, **c-04KDW**, **c-05KDW**, **c-06KDW**, **c-07KDW**, **c-08KDW**, **c-09KDW**, **c-10KDW**, **c-11KDW**, **c-12KDW**, **c-13KDW**, **c-14KDW**, **c-15KDW**, **c-16KDW**, **c-17KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **c-01KDW** – zmienna w przedziale od 9,0 m do 39,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-02KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-03KDW** – zmienna w przedziale od 6,5 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-04KDW** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-05KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-06KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-07KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-08KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-09KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-10KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-11KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-12KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **c-13KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-14KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-15KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-16KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-17KDW** – stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowymi KTK

§56.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **c-01KTK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren kolejowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń komunikacji z zakresu transportu kolejowego;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
 - a) teren elementarny oznaczony symbolem literowo – cyfrowym **c-01KTK** stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, w którym obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.10% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość obiektów budowlanych przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 7 m;
 - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) nie wyżej niż 10 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad obiektami budowlanymi przeznaczenia podstawowego: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czarnego, szarego;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§57.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

KANCELARIA PRAWNA
 Marcin Adamczyk Marta Wojsa i Partnerzy s.c.
 Sprawdzono pod względem formalno-prawnym

Podpis  data

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz

Przedmiotowy plan miejscowy sporządzony został na podstawie podjętej Uchwały Nr V/34/2019 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz. Na podstawie ww. aktu prawnego dnia 25 listopada 2020 r. Rada Miejska w Orzyszu Uchwałą Nr XXIX/219/20 przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz. Następnie w konsekwencji wniesionej skargi, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie wyrokiem z dnia 22 lipca 2021 r. (sygn. akt II SA/OI 272/21) stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w stosunku do działek ewidencyjnych nr 200/6, 200/1 i 217/1 położonych w obrębie geodezyjnym Aleksandrowo. Od ww. wyroku złożono skargi kasacyjne, po których rozpoznaniu, Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 5 lipca 2022 r. (II OSK 2700/21) oddalił częściowo kasację. NSA w swoim wyroku uchylił natomiast w częściowym zakresie zaskarżony wyrok oraz przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Olsztynie. W wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy WSA w Olsztynie dnia 28 marca 2023 r. wydał wyrok (Sygn. akt II SA/OI 173/23), w którym stwierdził nieważność Uchwały Nr XXIX/219/20 przyjmującej plan miejscowy.

W związku z powyższym zachodzą przesłanki do zastosowania art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i z zagospodarowaniu przestrzennym tj. ponowienia procedury w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawnymi. Sporządzony plan miejscowy w tzw. procedurze naprawczej uwzględnił postulaty i tezy zawarte w wyroku sądu administracyjnego. Wszelkie ustalenia planu poruszone w wyroku sądu administracyjnego odnoszące się zarówno do zasad zabudowy, ochrony środowiska lub sposobu wykorzystania nieruchomości zostały zmodyfikowane w sposób, który nie powodowałby naruszenia zasady proporcjonalności. Każda nadmierna ingerencja w dokument odnosząca się wybiórczo do pojedynczej nieruchomości, umożliwiającej zastosowanie innych zasad zagospodarowania, stanowiłaby naruszenie wcześniej wskazanej zasady wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. To w konsekwencji prowadziłoby do wadliwości dokumentu planu jako całości

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 1 240 ha, położony w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo w Gminie Orzysz. Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów,

rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac, a następnie ponawiane w miarę potrzeb w toku prowadzonych czynności.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Orzysz, a także stanowiskami inwestorów prywatnych i społeczności lokalnych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, natomiast linie zabudowy wyznaczane od strony „zaplecza” działek stanowią maksymalną granicę obszarów możliwych do zabudowy odpowiednimi obiektami określonymi w ustaleniach planu. Celem takiego wyznaczania linii oprócz kształtowania ładu przestrzennego w ciągach zabudowy, jest również ograniczanie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, a także walorów środowiskowych, przyrodniczych i kulturowych

Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni. W szczególności w planie miejscowym ustanowiono zasady wynikające z przepisów odrębnych w związku z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich oraz w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich. Ponadto w granicach planu wprowadzono następujące zasady:

- a) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) nakaz, by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustanowiono nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.

Ponadto w celu ochrony środowiska i przyrody, a także jakości życia mieszkańców miejscowości Pianki, Grądy i Aleksandrowo, w granicach planu wprowadzono ograniczenia możliwości realizacji obiektów uciążliwych. W szczególności wprowadzono zapisy dopuszczające lokalizowanie obiektu lub zespołu obiektów zgodnie z ustalonymi w planie wskaźnikami ilości DJP oraz ustalono ograniczenia maksymalnej obsady w pojedynczych obiektach, a także wprowadzono ograniczenia w możliwości lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Wskaźniki i ograniczenia zostały ustalone na podstawie analiz rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności: dobrej praktyki rolnej, zapewnienia zwierzętom właściwych warunków bytowania i opieki oraz wpływu warunków ich życia na zdrowie i dobrostan. Celem ustaleń planu jest zarówno ochrona interesów mieszkańców, jak również ochrona środowiska. Dlatego też wprowadzone zostało ograniczenie ilości obsady hodowanych zwierząt w obszarze całego planu. Rozwiązania przyjęte w uchwale nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz. Mają one charakter kompromisowy, utrzymują przeznaczenie terenów sąsiednich wykorzystywanych rolniczo, umożliwiając prowadzenie hodowli jednak w określonych granicach ilościowych obsady zwierząt.

Takie rozwiązanie planistyczne pozostaje w racjonalnej proporcji do celu jakim jest ochrona środowiska, rozumiana szeroko również z jej elementem jakim jest człowiek.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym znajdują się obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony zabytków. W granicach planu znajdują się zarówno zabytki nieruchome ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, jak i zabytki figurujące w gminnej ewidencji zabytków. W granicach planu znajdują się także



stanowiska archeologiczne. Zapisy planu nakazują ich ochronę, zachowanie, a także wskazują, że wszelkie prace inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu nie występują:

- obszary osuwania się mas ziemnych;
- tereny górnicze;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy nakazujące wykonanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w odpowiedniej ilości oraz w odpowiednim rozmieszczeniu.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30 % dla terenów oznaczonych symbolami - MN, UT, RM, IT oraz 0,01% dla terenów oznaczonych symbolami – R i Rr, a dla pozostałych terenów elementarnych 1%.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających, czy rozbudowywanych obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Dodatkowo autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

W kwestii treści i ochrony prawa własności w licznych orzeczeniach podkreślano zasadę, że ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Jednak wszelkie ograniczenia tego prawa muszą zawsze wynikać z postulatu ochrony wartości generalnych i interesu ogólnego. Tymi wartościami generalnymi oraz interesem ogólnym w przypadku gminy Orzysz jest ochrona zdrowia i życia mieszkańców oraz ochrona środowiska.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

Ograniczenia ustalone w planie, a opisanie w powyższych punktach wynikają również z doświadczenia społecznego. Uciążliwości uznawane za znacząco wpływające na pogorszenie warunków życia mieszkańców sygnalizowane były przez mieszkańców. Interes publiczny zatem przewyższać powinien nad interesem poszczególnych inwestorów. Dlatego też realizując projekt planu miejscowego szczególnie uwzględniono interes publiczny.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

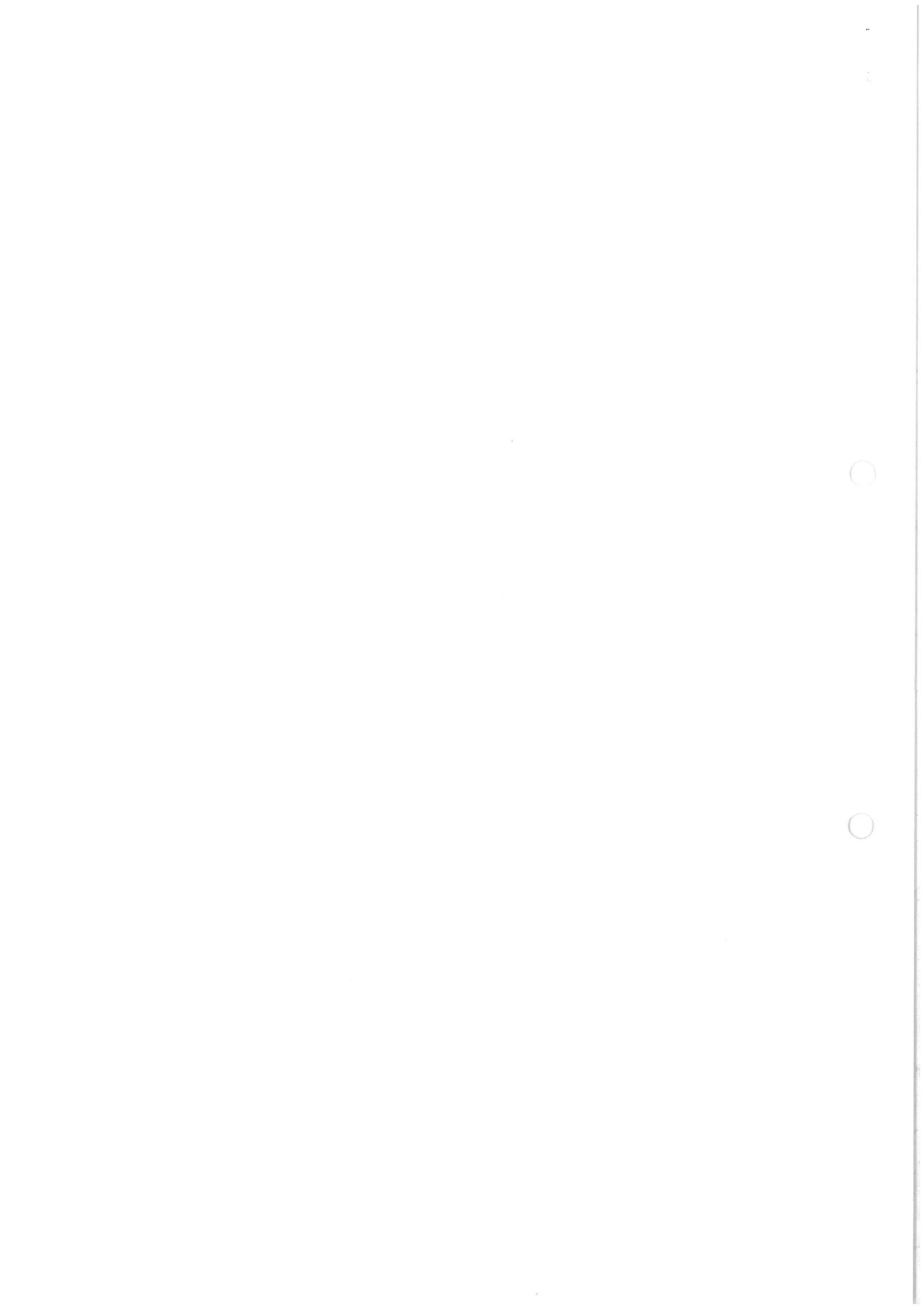
W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje następujące drogi publiczne: klasy głównej ruchu przyspieszonego, klasy zbiorczej, klasy lokalnej oraz klasy dojazdowej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwały nr V/34/19 z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy Aleksandrowo, gm. Orzysz podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Orzyszu oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Miejskiego w Orzyszu, ul. Rynek 3, 12- 250 Orzysz, w terminie do 30 dni od dnia ukazania się ogłoszenia.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu: w dniach od 20 lipca 2020 r. do 21 sierpnia 2020 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (31 lipca 2020 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (do dnia 7 września 2020 r.) wpłynęło 105 uwag. W związku z wyrokiem WSA w Olsztynie dnia 28 marca 2023 r. ponowiony został etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 24 maja 2024 r. do 15 czerwca 2024 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (7 czerwca 2024 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych



zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (do dnia 1 lipca 2024 r.) wpłynęła 1 uwaga do projektu planu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r. poz. 1130). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Orzysz oraz ochroną środowiska.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru planu.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Dokument ten stanowi załącznik do uchwały Nr LXXIII/570/24 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonej przez Radę Miejską w Orzyszu dnia 25 kwietnia 2024 r.

V. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Załącznik Nr 4 do Uchwały
nr
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH PIANKI, GRADY, ALEKSANDROWO, GM. ORZYSZ

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Orzyszu rozstrzyga co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Orzyszu załącznik do uchwały nr r. z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE - Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 20 lipca 2020 r. do 21 sierpnia 2020 r. (włącznie). Termin na składanie uwag wyznaczony do dnia 7.09.2020 r. – wpłynęło 106 uwag.										
II WYŁOŻENIE - Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 24 maja 2024 r. do 15 czerwca 2024 r. (włącznie). Termin na składanie uwag wyznaczony do dnia 1.07.2024 r. – wpłynęła 1 uwaga.										
1	07.09.2020 r.	Osoba prywatna	dotyczy nieruchomości: 1. działki gruntu o numerze geodezyjnym 200/6, o pow. 1ha 4900 m ² , objętej księgą wieczystą 2. działki gruntu o numerze geodezyjnym 200/1, o pow. 3ha 3100 m ² , objętej księgą wieczystą 3. działki gruntu o numerze geodezyjnym 200/9 i 200/10, o pow. 4ha 2610m ² , objętej księgą wieczystą 4. działki gruntu o numerze geodezyjnym 217/1, o pow. 6900 m ² , objętej księgą wieczystą położonych w miejscowości Sumki, w obrębie geodezyjnym Aleksandrowo, gmina Orzysz. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego w następstwie podjęcia przez Radę Miejską w Orzyszu w dniu	200/1, 200/6, 200/9, 200/10, 217/1, obr. geod. 1 - Aleksandrowo	b-01Rr – tereny produkcji rolniczej; b-02ZL – teren lasu; b-03ZL – teren lasu; b-02Z – teren zieleni;		niewzględniona		niewzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego".

	<p>27.02.2019r. Uchwały nr V/34/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 20.07.2020r.-21.08.2020r.</p> <p>Na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz, przedstawiamy uwagi do ww. projektu planu:</p> <p>1. Wskazujemy, że dla terenów oznaczonych symbolem b-01 Rr (jednostka planistyczna Aleksandrowo) postanowienia projektu uchwały planistycznej, przewidujące:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych na rysunku planu (§ 5 ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz § 33 pkt. 3 lit. f + przebieg linii na rysunku planu), -nakaz wcześniejszego podczysszczenia wód opadowych i roztopowych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem ich do odbiorników (§ 6 ust. 1 pkt. 2) -nakaz wcześniejszego oczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych (§ 13 ust. 3 pkt. 3 lit. a) -nakaz, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z hodowlą lub chowem zwierząt obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny (§ 6 ust. 1 pkt. 7) -bezwzględny (niezależny od ocen i decyzji środowiskowych) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 6 ust. 1 pkt. 8, § 11 pkt. 1) -ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (§ 6 ust. 1 pkt. 10 lit. c). 						<p>Uprawnia ono do określenia przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym.</p> <p>Przystępujące gminie "władztwo planistyczne" pozwala na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie lub ograniczenie zabudowy, w szczególności w kontekście m. in. ochrony zasad ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy wymiarowane na rysunku planu według jednakowych zasad dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dysharmonizująco na ład przestrzenny.</p> <p>Stosownie do art. 15 ust 6 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 8-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 6</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>-zachowanie w granicach obszaru II-Aleksandrowo- symbol literowy „b” obszaru zabytku archeologicznego w postaci stanowisk archeologicznych: nr obszaru AZP-22-75 nr stanowiska w miejscowości VI, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP-18, stanowiska archeologicznego nr obszaru AZP-22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości VII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP-19, które to stanowiska wbrew twierdzeniom zawartym w projekcie planu nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków (§ 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a i b), -ustalenie wskaźników i zasad wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi R i Rr na minimum 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m² i 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1000m² (§ 12 pkt. 9 lit. d), -przyjęcie, że w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości należących do terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi R i Rr oraz ustalenie z tego tytułu stawek opłat w wysokości 0,01% (§ 14 pkt. 2), -ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydziałonych działek budowlanych w wielkości 10.000m², -dopuszczenie maksymalnie dwóch budynków inwentarskich na jednej działce budowlanej (§ 33 pkt. 3 lit. e), -ograniczenie maksymalnej obsady poniżej 60 DJP dla pojedynczego budynku inwentarskiego i poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej (§ 33 pkt.4 lit. a), -wprowadzenie daleko idących ograniczeń zabudowy w postaci: -wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej min 90 % powierzchni działki budowlanej (§ 33 pkt. 5 lit. a), -wskaźnika powierzchni zabudowy - max.0,01 powierzchni działki (§ 33 pkt. 5 lit. b) -wskaźnika intensywności zabudowy- min. 0,001 i max. 0,01 powierzchni działki (§ 33 pkt. 5 lit. c), maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego 250m² (§ 33</p>				<p>ust 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych ustalono parametry wskaźników urbanistycznych ze szczególnym poszanowaniem zasadładu przestrzennego. Ustalono wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej. Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska. Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach</p>
--	---	--	--	--	---

			<p>pkt. 6 lit a) maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku gospodarczo-garażowego 300m² (§ 33 pkt. 6 lit. b), maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego 500m² (§ 33 pkt. 6 lit. c), - szerokości elewacji frontowej max. 20 m dla budynku mieszkalnego i max. 30 m dla budynków innych niż mieszkalne (§ 33 pkt. 7 lit. a i b),</p> <p>- maksymalnych wysokości zabudowy - dla budynków mieszkalnych do 9 m (max. 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe), - dla budynków innych niż mieszkalne do 12 m (max. 1 kondygnacja naziemna), dla budowli do 15 m i dla innej zabudowy do 4 m (§ 33 pkt. 8),</p> <p>- wprowadzenie szczegółowo wskazanych w § 33 pkt. 9 ograniczeń dotyczących sytuowania i geometrii zabudowy (§ 33 pkt. 9 lit. a-c) naruszają zasady wykonywania władztwa planistycznego wyrażone m.in. w art. 1, art. 6 ust. 2, art. 9 ust. 4 i art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zaś wyrażoną w ww. przepisach zasadę celowości z punktu widzenia potrzeb ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 1 w zw. z art. 14 ust. 5), zasadę proporcjonalności (art. 1 ust. 3 w zw. z art. 2 pkt. 4 oraz w zw. z art. 6 ust. 2) i zasadę zgodności z postanowieniami studium (art. 9 ust. 4 w zw. z art. 14 ust. 5).</p> <p>Wskazane postanowienia ograniczają przy tym wykonywanie przez właścicieli nieruchomości praw własności, przez co godzą w indywidualne interesy tychże właścicieli, pomimo, że nie jest to uzasadnione żadnymi konkretnymi i obiektywnymi potrzebami</p> <p>publicznymi ani też żadnymi faktycznymi czy prawnymi uwarunkowaniami; ograniczenia te nie znajdują także podstaw w treści odnosnego studium ani też w treści jakiegokolwiek analiz i dokumentów, na których opiera się opracowanie projektu planu.</p> <p>Potrzeba wprowadzenia tak daleko idących ograniczeń nie wynika np. z kierunków rozwoju ani z uwarunkowań dotyczących zagospodarowania tych terenów, wskazanych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz, którego aktualna treść została przyjęta Uchwałą Nr XII/1/89/99 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28.12.1999r. z</p>						<p>zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DIP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców.</p> <p>Projekt miejscowego planu mając na celu przede wszystkim zapewnienie odpowiednich warunków jakości życia mieszkańców oraz ochronę środowiska zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej).</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

											<p>Odnośząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczone. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej wynikającej z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy zauważyć iż, (...) nie może być ona interpretowana wyłączenie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy uciążliwości, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw." (Wyrok WSA w Warszawie z dnia</p>
<p>późn. zn. („Studium”), wg. których tereny te leżą na obszarze strefy osadniczo - rolniczej aktywizacji gospodarczej (IVA), na terenach tych powinna być zatem zapewniona możliwość intensyfikacji wszelkich form produkcji rolniczej, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego (vide: cz. III -Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, pkt. 1.2, str. 7 Studium) i preferowany jest rozwój dużych gospodarstw rolnych o pow. 20-50 ha (cz. III -Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, pkt. 11.1, str. 43 Studium).</p> <p>Projektowane ograniczenia uniemożliwiają natomiast intensyfikację produkcji i rozwój dużych gospodarstw, szczególnie na słabszych bonitacyjnie gruntach, na których lepiej niż uprawy orne mogłyby się sprawdzić inne formy produkcji rolniczej- np. produkcja hodowlana lub chów inwentarski. Formy te wymagają bardziej intensywniej zabudowy produkcyjnej, natomiast projekt planu uniemożliwia intensyfikację takiej zabudowy, pomimo, że dla wskazanych terenów Studium - w przeciwieństwie do obszarów funkcjonalnych nierolniczych oraz obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (wskazany teren do takowych nie należy) - nie wprowadza żadnych ograniczeń dotyczących intensywności produkcji rolnej czy zabudowy lokalizowanej na nich dla potrzeb produkcji rolnej i przetwórstwa rolnego, a jedynie wymaga uwzględnienia przy tym obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska.</p> <p>Ww. ograniczenia przewidziane w projekcie planu nie znajdują również uzasadnienia w postanowieniach „Strategii Rozwoju Społeczno- Gospodarczego Województwa Warmińsko- Mazurskiego do roku 2025”, która w pkt. 9.2 wyznacza jako jedną z inteligentnych specjalizacji województwa produkcję żywności wysokiej jakości, opartą na chowie i hodowli zwierząt.</p> <p>Ograniczenia powyższe nie mają przy tym żadnych konkretnych podstaw faktycznych lub prawnych, w szczególności nie wynikają z potrzeb ochrony środowiska ani z konkretnych przepisów odrębnych dotyczących ww. ochrony- przeciwnie - z raportu oddziaływania oraz z obszernych analiz i ocen środowiskowych, wykonanych w postępowaniu WIG.6220.2.2018.DGA (dalej: „postępowanie środowiskowe”)</p> <p>wniosek Arkadiusza Górnego i dotyczącym</p>											

	<p>wydania środowiskowych warunkowań dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sześciu budynków inwentarskich- kurników o łącznej maksymalnej obsadzie 1.320 DJP wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce o numerze ewidencyjnym 200/1 w miejscowości Sumki, gmina Orzysz (teren położony w jednostce planistycznej Aleksandrowo, oznaczony w projekcie planu symbolem b-01Rr) wynika, że możliwe jest zastosowanie takich rozwiązań technologicznych, które pozwoliłyby zrealizować na tym terenie na odpowiednio dużej działce rolnej (działka 200/1 liczy ponad 5ha) przedsięwzięcie składające się nawet z sześciu budynków inwentarskich każdy o wymiarach ok. 20m x 125m, powierzchni ok. 2600m² oraz o obsadzie do 220 DJP- czyli łącznie o powierzchni ok. 15.600m² i obsadzie 1320 DJP. Po przeprowadzeniu bardzo szczegółowego, trwającego ponad dwa lata postępowania środowiskowego z udziałem społeczeństwa, w którym inwestor wielokrotnie na żądanie odpowiednich organów uzupełniał raport oraz wyjaśnienia dotyczące sposobu realizacji ww. przedsięwzięcia, w dniu 27.01.2020r. Burmistrz Orzysza wydał bowiem ostateczną i prawnocną decyzję, w której ustalił środowiskowe warunki dla ww. przedsięwzięcia możliwe do zrealizowania przez inwestora, a jednocześnie zapewniające dostateczną ochronę dla środowiska. Projektowane obecnie wg planu ograniczenia, o których mowa powyżej, w szczególności bezwzględny zakaz sytuowania przedsięwzięć zawsze negatywnie oddziaływujących na środowisko, ograniczenia dotyczące sytuowania i parametrów zabudowy, ilości i powierzchni obiektów na jednej działce oraz obsady DJP w znaczący sposób odbiegają od ww. warunków i uniemożliwiają realizację tego przedsięwzięcia oraz wszelkich jemu podobnych inwestycji inwentarskich, których skala byłaby większa niż typowa (zagrodowa). Tymczasem, w ww. postępowaniu środowiskowym stwierdzono, że jakkolwiek przedsięwzięcia takie zaliczają się z mocy prawa do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko, to możliwe jest zrealizowanie ich w sposób dla środowiska bezpieczny, przy założeniu, że w zgodzie z wydanymi warunkami środowiskowymi inwestor stosuje odpowiednio metody regulacji produkcji oraz właściwe, proekologiczne rozwiązania</p>					<p>25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15) Sporządzony projekt planu nie zmienia stosunków własnościowych na terenach nim objętych, ustala on wyłącznie przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów ze szczególnym wyważeniem interesów prywatnych oraz publicznych i społecznych. Dodatkowo należy zauważyć, iż nawet wydana decyzja o środowiskowych warunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia posiada charakter deklaratoryjny, co oznacza że nie tworzy ona porządku prawnego i nie ma charakteru konstytutywnego.</p>
--	---	--	--	--	--	--

							<p>technologiczne. W przypadku przedsięwzięcia wspomnianego powyżej do warunków tych należy m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ograniczona ilość cykli tuziu w ciągu roku (6-7) roku z przerwami technologicznymi (ok. 2 tygodnie), -system bieżącego usuwania i zagospodarowania wytworzonego obrotka po zakończeniu każdego cyklu hodowlanego, -pobór wody do pojenia wody, czyszczenia budynków i na potrzeby socjalno- bytowe pracowników z własnego, planowanego ujęcia- dwu studni wraz z własną stacją uzdatniania wody, - czyszczenie hal produkcyjnych przed każdym wstawieniem nowej partii drobinu, -szczelne, zamknięte, chłodzone konfiskatory do magazynowania odpadów zwierzęcych do czasu ich odbioru przez wyspecjalizowaną firmę, - szczelny o odpowiedniej pojemności (ok. 30m³) zbiornik do gromadzenia ścieków technologicznych do czasu przekazania ich do oczyszczalni ścieków, - szczelny zbiornik o pojemności ok. 10 m³ do gromadzenia ścieków socjalno- bytowych przed przekazaniem ich do oczyszczalni ścieków, -ogrzewanie budynków przy pomocy nagrzewnicy gazowych opalanych gazem płynnym w ilości oraz o sprawności gwarantującej maksymalne zużycie paliwa równe 42 kg/h łącznie, -wposażenie każdego budynku w odpowiednią ilość wentylatorów kominowych, szczytowych i awaryjnych o odpowiedniej średnicy wlotu i wydajności z ograniczeniem mocy akustycznej wentylatorów kominowych do 84 dB, -ograniczenie mocy nagrzewnicy montowanych w każdym obiekcie inwentarskim (po 6 nagrzewnicy o mocy do 90 kW), -odpowiednia wysokość przewodów odpowietrzających w przypadku pneumatycznego rozładunku paszy i filtracja pyłu z ww. rozładunku o skuteczności min. 95%, -ochrona środowiska wodno- gruntuowego przed przedostawaniem się do niego niekontrolowanych wycieków przy pomocy ułożenia nieprzepuszczalnej folii pod warstwą betonu stanowiącą utwardzenie stanowisk postojowych, dróg dojazdowych i miejsc bazowania lub stacjonowania maszyn, -uregulowanie stanu formalno- prawnego w zakresie poboru wody i oddawania ścieków, -wprowadzenie na granicy działki trwałych nasadzeń zieleni izolującej w celu
--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>ograniczenia uciążliwości emisyjnych gazów i substancji zapachowych, -odprowadzanie wód opadowych i roztopowych jako umownie czystych do gruntu na działce inwestora. Warunki powyższe zostały w ww. postępowaniu środowiskowym pozytywnie uzgodnione przez wszystkie organy opiniujące - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pleszu (dowód: opinia sanitarna z 19.03.2018r., znak ZNS.4083.2.2018 w aktach postępowania środowiskowego WIG.6220.2.2018.DGA prowadzonego przed Burmistrzem Orzysza), Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku Marszałka Województwa Warmińskiego - Mazurskiego (dowód: postanowienie znak BIRZŚ.435.8.2018.AB w aktach ww. postępowania środowiskowego), Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie (dowód: postanowienie z dnia 23.07.2018r., znak WOOŚ.4221.16.2018.NS.5 w aktach ww. postępowania środowiskowego), Marszałka Województwa Warmińskiego- Mazurskiego (dowód: opinia Marszałka Województwa Warmińskiego- Mazurskiego z dnia 20.11.2019 znak OŚ-PS.7220.5.2018 w aktach postępowania środowiskowego).</p> <p>Uznać więc należy, że skoro ww. organy, właściwe w sprawach ochrony środowiska uznały, że przy zachowaniu odpowiednich, wskazanych w postępowaniu środowiskowym warunków, dopuszczalne jest lokalizowanie na jednej z objętych projektem planu (b-01R) działek większej ilości budynków inwentarskich, lokalizowanie ich poza projektowaną linią zabudowy i zezwalenie na ich znacznie większą powierzchnię zabudowy oraz obsadę DJP niż to wynika z projektu planu, to ograniczenia planu wykraczające poza ww. decyzję środowiskową z punktu widzenia ochrony środowiska uznać należy za pozabawione podstaw. Analogiczna uwaga dotyczy również innych, bardziej szczegółowych kwestii, takich, jak np. kwestia konieczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do gruntu. Organy ochrony środowiska wskazują, że wody takie umownie są wodami czystymi, nie wymagającymi podczyszczania, zaś organ planistyczny z nieznanymi i niewskazanych przyczyn chce przy pomocy planu nałożyć obowiązek ich podczyszczania.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--

											<p>Jeśli zaś chodzi o ochronę akustyczną, organy ochrony środowiska widzą możliwość zapewnienia takiej ochrony przy zastosowaniu odpowiednich technologii, natomiast organ planistyczny dla obszarów intensywniej produkcyjnej rolniej z niewiadomych przyczyn może stosować normy akustyczne właściwe dla obszarów zabudowy zagrodowej.</p> <p>Organ planistyczny nie wskazuje przy tym żadnego konkretnego interesu publicznego, zdefiniowanego w art. 2 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który zgodnie z zasadą proporcjonalności (art. 1 ust. 3 ww. ustawy) mógłby przeważać nad interesami prywatnymi właścicieli nieruchomości i mógłby uzasadniać wprowadzenie przy pomocy planu konkretnych ograniczeń ich praw, w szczególności ograniczeń w sposobie zagospodarowania nieruchomości, wynikających z prawa własności.</p> <p>W związku z ww. uwagami w odniesieniu do nieruchomości wskazanych w nagłówku niniejszego pisma wnosimy:</p> <ul style="list-style-type: none"> o wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy rolnoprodukcyjnej oraz inwentarskiej w sposób pozwalający na wykorzystanie całego potencjału powierzchni ww. działek, tj. wzdłuż ich wszystkich granic, przy uwzględnieniu ewentualnie wymaganych prawem odległości - 6m od granic w działkach drogowymi, 4m od pozostałych granic, by ww. zabudowa była dopuszczalna nie tylko na bezpośrednio do aktualnie istniejących dróg, ale również na całym pozostałym ich obszarze, z uwzględnieniem również przyszłych możliwości ich podziału (przy jednoczesnym wydzieleniu dróg wewnętrznych), a także w taki sposób, aby uwzględniona była możliwość realizacji na działce nr 200/1 przedsięwzięcia, wskazanego w ww. ostatecznej i prawomocnej decyzji Burmistrza Orzysza znak. WIG.6220.2.2018.DGA (zał. 2) - zgodnie z opisem tego przedsięwzięcia i rysunkiem dot. jego lokalizacji (zał. 3). usunięcie z projektu planu nakazu wcześniejszego podczysszania wód opadowych i roztopowych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem ich do odbiorników (§ 6 ust. 1 pkt. 2) oraz nakazu wcześniejszego oczyszczania wód opadowych i roztopowych
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>odprowadzanych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych (§ 13 ust. 3 pkt. 3 lit. a),</p> <ul style="list-style-type: none"> • usunięcie z projektu planu nakazu, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z hodowlą lub chowem zwierząt obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny (§ 6 ust. 1 pkt. 7), • usunięcie z projektu planu bezwzględne (niezależnego od ocen i decyzji środowiskowych i niezgodnego z ww. decyzją Burmistrza Orzysz za znak WIG.6220.2.2018.DGA) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 6 ust. 1 pkt. 8, § 11 pkt. 1) i pozostawienie kwestii środowiskowych do rozstrzygnięcia właściwym organom w postępowaniach odrębnych, • usunięcie z projektu planu zapisu o ustaleniu dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi R, Rr i Rm jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (§ 6 ust. 1 pkt. 10 lit. c), ewentualnie, ustalenie dla tych obszarów dopuszczalnych poziomów hałasu odpowiednio wyższych niż dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, mając na uwadze możliwość prowadzenia na nich intensywnej produkcji rolnej oraz uwzględniając wskazaną w ww. decyzji Burmistrza Orzysz za znak WIG.6220.2.2018.DGA dopuszczalną moc akustyczną wentylatorów kominowych w budynkach inwentarskich- do 84dB i dopuszczalną moc akustyczną wentylatorów szczytowych- do 86dB, • usunięcie z projektu planu opisowych postanowień i oznaczeń na rysunku planu dotyczących zachowania w granicach obszaru II- Aleksandrowo- symbol literowy „b” obszaru zabytku archeologicznego w postaci stanowiska archeologicznego nr obszaru AZP-22-75 nr stanowiska w miejscowości VI, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP-18 oraz w postaci stanowiska archeologicznego nr obszaru AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości VII, nr 						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

						<p>stanowiska archeologicznego na obszarze AZP-19, które wbrew twierdzeniom zawartym w projekcie planu nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków i w rzeczywistości nie występują w miejscach wskazanych w planie (§ 7 ust. 1 pkt. 4 lit. a i b),</p> <ul style="list-style-type: none"> • zamiast projektowanych wskaźników i zasad wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi R i Rr wynoszących minimum 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m² i 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1000m² (§ 12 pkt. 9 lit. d)- wprowadzenie wskaźnika 2 miejsc dla każdego budynku inwentarskiego lub 2 miejsc na każde rozpoczęte 2000 m² zabudowy, • zamiast przyjęcia, że w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości należących do terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi R i Rr oraz ustalenia z tego tytułu stawek opłat w wysokości 0,01% (§ 14 pkt. 2)- przyjęcie, że w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości należących do terenów elementarnych oznaczonych symbolami R i Rr zostanie obniżona, albowiem projekt planu w stosunku do dotychczasowego przeznaczenia i rzeczywistego sposobu zagospodarowania tych terenów nie wprowadza żadnych zmian mogących powodować wzrost ich wartości, przeciwnie- wprowadza jedynie nieuzasadnione ani prawnie ani funkcjonalnie ograniczenia, skutkujące zmniejszeniem ich wartości, • usunięcie z projektu planu ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym R lub Rr minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w wielkości 10.000 m² i postawienie tej kwestii do regulacji odpowiednim przepisom odrębnym, • usunięcie z projektu planu ograniczenia dopuszczającego na terenach oznaczonych symbolem Rr maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej (§ 33 pkt. 3 lit. e), względnie zastąpienie go ograniczeniem dopuszczającym 							

prowadzeniu intensywnej produkcji rolnej polegającej nie tylko na uprawie ziemi, ale również na intensywnej produkcji hodowlanej i na intensywnym chowie inwentarskim, z uwzględnieniem możliwości lokalizacji na działce nr 200/1 przedsięwzięcia wskazanego w ww. decyzji Burmistrza Orzysza znak WIG.6220.2.2018.DGA.
 Uwzględnienie ww. uwag pozwoli pozostać w zgodzie z zasadami gospodarki planistycznej wskazanymi w ww. przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także z warunkami i kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartymi w Studium, z założeńiami „Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Województwa Warmińsko-Mazurskiego do roku 2025” oraz z wynikami Prognozy Oddziaływania na Środowisko opracowanej dla planu. Umożliwi również lokalizację i realizację na działce nr 200/1 przedsięwzięcia, zweryfikowanego pozytywnie i ostatecznie w postępowaniu środowiskowym WIG.6220.2.2018.DGA.
 Wnosimy więc ogólnie, by nie nakładać w planie zadnych ograniczeń zagospodarowania, które nie wynikałyby bezpośrednio ani z ww. opracowań ani z obowiązujących przepisów prawa, ani z konkretnych i obiektywnych interesów publicznych oraz nie wprowadzać zapisów mogących uniemożliwić lokalizację i realizację przedsięwzięcia, wskazanego w decyzji Burmistrza Orzysza znak WIG.6220.2.2018.DGA.
 Uzasadnienie.
 Dla obszaru objętego projektem Planu obowiązują Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orzysza, którego aktualna treść została przyjęta Uchwałą Nr XIII/89/99 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28.12.1999r. z późn. zm. („Studium”), Wg. Studium na terenie przedmiotowych nieruchomości, leżących w strefie osadniczo-rolniczej aktywizacji gospodarczej powinna być zapewniona możliwość intensyfikacji wszelkich form produkcji rolnej z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego (vide: cz. III -Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, pkt. 1.2, str. 7 Studium) i preferowany jest rozwój dużych gospodarstw rolnych o pow. 20-50 ha (cz. III -Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, pkt. 11.1, str. 43 Studium)

			<p>Dla wskazanych terenów Studium - w przeciwieństwie do obszarów funkcjonalnych nierolniczych oraz obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - nie wprowadza żadnych ograniczeń dotyczących intensywności produkcji rolnej czy zabudowy lokalizowanej na nich dla potrzeb produkcji rolnej i przetwórstwa rolnego, a jedynie wymaga uwzględnienia przy tym obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska.</p> <p>Powyższe wpisuje się również w realizację „Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Województwa Warmińsko-Mazurskiego do roku 2025”, która w pkt. 9.2 wyznacza jako jedną z inteligentnych specjalizacji województwa produkcję żywności wysokiej jakości, opartą na chowie i hodowli zwierząt.</p> <p>Jeśli zaś chodzi o potencjalne zagrożenia dla środowiska, Burmistrzowi Orzysza oraz Radzie Miejskiej w Orzyszu powinny być doskonale znane okoliczności postępowania środowiskowego znak WIG.6220.2.2018.DGA, które toczyło się przez ponad dwa lata przed Burmistrzem Orzysza i zakończyło się w dniu 27.01.2020r. wydanym ostatecznej i prawomocnej decyzji ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sześciu budynków inwentarskich - kurników o łącznej maksymalnej obsadzie 1320 DJP wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ewidencyjnym 200/1 w miejscowości Sumki, gmina Orzysz, tj., w większości na terenie, który w projekcie planu należy do jednostki planistycznej Aleksandrowo i oznaczony jest symbolem b-01R.</p> <p>Mając na uwadze, iż przedsięwzięcie zalicza się do kategorii przedsięwzięć mogących w postępowaniu dokonano bardzo szczegółowej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzony został raport oddziaływania na środowisko, który na życzenie organów był wielokrotnie uzupełniany i pogłębiany szczegółowymi wyjaśnieniami, uzyskano też wymagane uzgodnienia od właściwych organów PPIS, RDOS, PGWWP, Wojewody Mazurskiego - wszystkie pozytywne. Decyzja środowiskowa, zanim stała się ostateczna wiele razy poddawana była kontroli instancyjnej i stosownie do zaleceń tej kontroli postępowanie było uzupełniane. Uznać zatem należy, że postępowanie to wyczerpało</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

						<p>wszystkie kwestie związane z ochroną środowiska przed oddziaływaniem, jakie mogłyby spowodować przedsięwzięcie będące jego przedmiotem.</p> <p>Wynik tego postępowania pokazuje, że przy zachowaniu konkretnych warunków, można, bez uszczerbku dla ochrony środowiska, na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem b-01 Kr, a z pewnością przynajmniej na działce nr 200/1, realizować budowę budynków inwentarskich których ilość powierzchni, lokalizacja, wysokość obsady oraz szczegółowe wskaźniki i parametry zabudowy znacznie wychodzą poza ograniczenia przewidziane w projekcie planu.</p> <p>W budynkach tych stosować zaś można takie technologie, które sprawią, że ewentualne oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko zostanie zminimalizowane do poziomu dopuszczalnego na podstawie odrębnych przepisów.</p> <p>W związku z powyższym ani Strategia Rozwoju Województwa Warmińsko-Mazurskiego, ani zapisami Studium ani żadnymi konkretnymi względami ochrony środowiska nie da się wykluczyć projektowanych w planie ograniczeń polegających m.in. na bezwzględnym zakazie lokalizowania na danym terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacznie oddziaływać na środowisko, daleko idącym ograniczaniu ilości, powierzchni, obsady DJP i konkretnych parametrów budynków inwentarskich, wprowadzaniu minimalnych wskaźników zabudowy oraz nakazu sytuowania zabudowy wyłącznie przy granicach z drogami w bardzo ograniczonych liniach zabudowy (szczególnie na działkach o dużym obszarowo potencjale zabudowy), nakazywaniu podczyszczania wód opadowych i roztopowych, które w ww. postępowaniu środowiskowym uznane zostały za umownie czyste, wprowadzaniu dla terenów intensywnej produkcji rolnej ograniczeń emisji hałasu na poziomie jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej itp.</p> <p>Ponadto projekt planu, przy wyznaczeniu nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejących uwarunkowań - takich jak potencjał obszarowy niektórych działek, możliwości wyznaczania dróg wewnętrznych dojazdowych, niskich klas bonitacyjnych i dotychczasowego rzeczywistego sposobu wykorzystania gruntów. O ile można zrozumieć, że zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa na niewielkich działkach obejmujących</p>							
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

	<p>wartościowe grunty one powinna być lokalizowana głównie w pobliżu dróg dojazdowych, gdyż pozwala to na maksymalne wykorzystanie uprawnego potencjału wartościowych gruntów, to w przypadku dużych obszarowo działek, których grunty nie mają wysokiej wartości uprawnej albo które do tej pory nie były wykorzystywane jedynie pod uprawy rolne. celowym wydaje się unozłotwienie lokalizacji zabudowy inwentarskiej nie tylko przy granicach z drogami, ale i na całej pozostałej powierzchni działek, z zachowaniem wymaganych odległości do granic działek. Przemawia za tym potrzeba intensyfikacji w dużych obszarowo gospodarstwach wszelkich możliwych form produkcji rolnej (nie tylko upraw).</p> <p>Jeśli chodzi o zachowanie w granicach obszaru II- Aleksandrowo- symbol literowy „b” obszaru zabytku archeologicznego w postaci stanowiska archeologicznego nr obszaru AZP-22-75 nr stanowiska w miejscowości VI, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP-18 oraz w postaci stanowiska archeologicznego nr obszaru AZP 22-75, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości VII, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP-19, wskazać należy, że wbrew twierdzeniom zawartym w projekcie planu nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Nie ma ich również w terenie- żadne prace archeologiczne w tych miejscach nie są i nigdy nie były prowadzone. Nakaz zachowania czegoś, co w rzeczywistości nie istnieje ani nie jest objęte prawną formą ochrony jest - z punktu widzenia zasad gospodarki planistycznej- pozbawiony podstaw.</p> <p>Projekt planu bez żadnego faktycznego ani prawnego uzasadnienia wprowadza obowiązek zapewnienia stanowisk stojących dla samochodów - minimum 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m² i 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1000m² (§ 12 pkt. 9 lit. d). Obowiązku zapewnienia dwóch stanowisk na 10 m² powierzchni zabudowy nie spotyka się nawet w miejskiej zabudowie mieszkaniowej, gdzie byłby on z pewnością w większym stopniu uzasadniony. W przypadku</p>				
--	---	--	--	--	--

							<p>zaś budynków inwentarskich gęstość ich zaludnienia nie wynika przecież z zamieszkania, lecz z zatrudnienia. Żadna zaś z ferm drobiu działających w gminie Gisztycko i w okolicznych gminach nie zatrudnia więcej niż 3 osoby na 2500 m.2, i to w systemie zmianowym.</p> <p>W związku tym, że projekt planu przewiduje idące bardzo daleko - znacznie dalej niż to wynika z obowiązującego prawa i z dotychczasowego sposobu korzystania - ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów R i Rr. nie można przyjąć, iż w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości należących do tych terenów. Spowoduje to bowiem raczej zmniejszenie ich wartości. Dlatego ustalenie z tytułu rzekomego wzrostu wartości stawek opłat w wysokości 0,01% (§ 14 pkt. 2) pozabawione jest wszelkich podstaw.</p> <p>Jakkolwiek ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych mogłoby być zasadne z punktu widzenia przeciwdziałania rozdrobnieniu gospodarstw rolnych, to w świetle pozostałych ww. postanowień planu, które uniemożliwiają aktywizację gospodarczą oraz intensyfikację produkcji rolnej w formach innych niż tylko uprawa gruntów ornych, ograniczenie to uznać należy za zupełnie bezcelowe. W przypadku prowadzenia innych niż uprawy orne form produkcji rolnej większa część powierzchni działek ponad 10.000m2 i tak nie będzie mogła być w pełni wykorzystana pod działalność inwestycyjną, skoro wg projektu planu ma pozostać niezabudowana, bądź zabudowana jedynie bardzo małymi i nielicznymi obiektami.</p> <p>Pragniemy podkreślić, że projektowane ograniczenia planistyczne wykluczają spod zabudowy rolniczej - produkcyjnej oraz inwentarskiej przeciętnie ok. 90 % powierzchni działek rolnych, przeciętnie zajmujących po kilka hektarów powierzchni i ok. 90 % powierzchni dotychczasowych gospodarstw rolnych składających się z większej ilości działek.</p> <p>To zaś stanowi naruszenie prawa, przysługujące właścicielom tych nieruchomości, pomimo, że podlegają one ochronie na podstawie art. 1 ust. 3 i art. 6 ust.2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wspominając już o prawie materialnym cywilnym (k.c.) i o zasadach konstytucyjnych (Konstytucja RP). Naruszona w ten sposób</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

2	14.08.2020 Or.	Osoba prywatna	<p>zostaje podstawowa zasada wykonywania władztwa planistycznego – zasada proporcjonalności, tj. równoważenia interesów. Organ planistyczny nie może dopuszczać do sytuacji, w której doszłoby do ponadstawowego i nieuzasadnionego ograniczenia indywidualnych interesów właścicieli nieruchomości objętych planem lub do nieuzasadnionego różnicowania ich praw, godzącego w zasadę równości.</p> <p>Władztwo planistyczne Gminy nie może iść tak daleko, by wykluczać możliwość realizacji przepisami prawa powszechnego, które przewidują, że po spełnieniu określonych wymogów mogą być one realizowane. Korzystanie z władztwa planistycznego nie może być czysto arbitralne i nie może przekraczać granic porządku prawnego.</p> <p>Dlatego, jeśli ww. uwagi nie zostaną uwzględnione, prosimy o zarezerwowanie w budżecie Gminy dla właścicieli terenów b-01Rt środków na odszkodowanie za wynikające sąd zmniejszenie wartości nieruchomości oraz za szkody polegające na utracie korzyści spodziewanych z planowanych przedsięwzięć.</p> <p>Wnosimy też wówczas o uzupełnienie uzasadnienia uchwały planistycznej o informację o uwzględnieniu w budżecie Gminy środków jw. - stosownie do wymogów art. 15 ust. 1 pkt. 3 ww. ustawy.</p> <p>Na poparcie ww. uwag oraz twierdzeń o braku przeciwskażeń środowiskowych wnosimy o dopuszczenie dowodów z dokumentów: raportu oddziaływania na środowisko, z kolejnych decyzji i postanowień oraz ze wszystkich opinii i uzgodnień zgromadzonych w aktach postępowania środowiskowego przeprowadzonego przez Burmistrza Orzysza, znak: WIG.6220.2.2018.DGA.</p> <p>Jesteśmy właścicielami działek o nr ew. 179 i 181 w m. pianki. W proponowanym planie zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalna linia zabudowy na działce nr 181 od drogi dojazdowej do działki to 15 m. Działka ta ma szerokość 24,5 m i przy takim ograniczeniu linia zabudowy proponowany plan zagospodarowania powoduje, że na tej działce niemożliwa będzie zabudowa zarodowa przy zachowaniu ogólnych przepisów budowlanych.</p> <p>W związku z powyższym wnosimy o zmniejszenie szerokości linii zabudowy od</p>	<p>Dz. ew. nr 179 181 obr. geod. 19- Pianki</p> <p>a-03R- teren rolniczy a-20Z- teren zieleni</p>	niewzględniona	niewzględniona	niewzględniona	<p>W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Przystępując gminie "władztwo planistyczne"</p>
---	-------------------	----------------	--	---	----------------	----------------	----------------	---

3	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	drogi dojazdowej do max. 6 m w przypadku działki nr 181.							uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	obszar całego planu	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	pozwała na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie lub ograniczenie zabudowy, w szczególności w kontekście m. in. ochrony zasad ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy zwyminiowane na rysunku planu według jednakowych zasad dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dysharmonizująco na ład przestrzenny.
4	04.09.2020 r.	Osoba prywatna								uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	obszar całego planu	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	
5	04.09.2020 r.	Osoba prywatna								uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	obszar całego planu	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	
6	04.09.2020 r.	Osoba prywatna								uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	obszar całego planu	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	

7	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych, jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	planu zagospodarowania przestrzennego.
8	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych, jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych, jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych, jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
11	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych, jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
12	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	rozміщення функції призначення терену oraz регуляції засад dotyczących локалізації zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
14	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przyznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących локалізації zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
15	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przyznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących локалізації zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
16	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przyznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących локалізації zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
17	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przyznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących локалізації zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
18	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przyznaczenia terenu	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

19	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
20	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
21	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
22	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
23	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
24	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

31	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	szczegółności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt. Akceptuje rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
32	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuje rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
33	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuje rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
34	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuje rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
35	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuje rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
36	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuje rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

37	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	szczegółowości obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
38	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
39	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
40	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
41	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
42	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

43	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	szczegółności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt. Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
44	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
45	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
46	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
47	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
48	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

49	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	szczegółności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
50	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
51	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
52	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
53	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
54	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

55	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	szczegółności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt. Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
56	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
57	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
58	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
59	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
60	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

61	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	szczegółności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
62	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
63	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
64	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
65	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
66	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

67	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	szczegółności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt. Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
68	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
69	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
70	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
71	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
72	04.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

73	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	szczegółności obszar DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
74	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obszar DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
75	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obszar DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
76	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obszar DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
77	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obszar DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
78	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

79	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	szczegółności obszar DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt. Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obszar DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
80	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obszar DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
81	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obszar DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
82	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obszar DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
83	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obszar DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
84	03.09.2020 r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Piątki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

85	03.09.2020r.	Osoba prywatna	szczegółności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt. Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
86	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
87	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
88	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
89	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
90	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

91	09.09.2020r.	Osoba prywatna	szczegółności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt. Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
92	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
93	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
94	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
95	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
96	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Płanki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

97	09.09.2020r.	Osoba prywatna	szczegółności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt. Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
98	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
99	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
100	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
101	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
102	09.09.2020r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

103	09.09.202 0r.	Osoba prywatna	szczegółności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt. Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	
104	09.09.202 0r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	
105	09.09.202 0r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	
106	04.09.202 0r.	Osoba prywatna	Akceptuję rozwiązanie zawarte w projekcie planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz dotyczące ochrony środowiska, rozmieszczenia funkcji przeznaczenia terenu oraz regulacji zasad dotyczących lokalizacji zabudowany na terenach rolnych w szczególności obsad DJP- dużych jednostek przeliczeniowych zwierząt.	obszar całego planu	uwzględniona	uwzględniona	uwzględniona	Brak konieczności wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	
II WYŁOŻENIE									
107	24.06.202 4r.	Osoba prywatna	Uwaga do ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo gm. Orzysz. W związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu w w projekcie zgłaszamy uwagi dotyczące naszych działek nr 2/1 o pow. 0,2941 ha i nr 41 o pow. 0,7700 ha położonych w obrębie geodezyjnym Grądy, dla których urządzona jest księga wieczysta KW [redacted]. Oteż te działki w projekcie planu są zakwalifikowane jako działki rolne. Nasza prośba dotyczy zakwalifikowania ich jako tereny z możliwością zabudowy jednorodzinnej.	Działka nr ewid. 2/1, 41 Obręb geodezyjny Grądy Działka nr 2/1 – c-12R – teren rolniczy Działka nr 41 – c-08R – teren rolniczy	nieuwzględniona	uwzględniona	W SUJKZP brak wyznaczonego kierunku rozwoju przedmiotowych działek – wnioskowana funkcja jest niezgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w ww. dokumencie.		

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Uzasadnienie

Zakwalifikowanie tych działek jako rolne mija się z celem, ponieważ są to bardzo słabe grunty V i VI klasy, z przewagą VI, mające bardzo niską - wręcz znikomą - przydatność w produkcji rolnej. Ponadto obie działki posiadają dostęp do dróg publicznych, blisko przebiegają linie energetyczne. W sąsiedztwie obu działek znajdują się zamieszkałe budynki mieszkalne. Oprócz złej jakości gruntów utrudnieniem dla prowadzenia jakiegokolwiek działalności rolnej jest fakt, że są one oddalone od siebie o ok. 3 km. Mamy dzieci i wnuki, którym chcielibyśmy zabezpieczyć zaplecze mieszkaniowe właśnie w obrębie rzeczonych działek.

Zmiana przeznaczenia w żaden sposób nie spowoduje ograniczeń w produkcji rolnej, gdyż działki i tak są odłogowane, a próby jakiegokolwiek działalności rolnej zostały zaniechane, ponieważ uprawa tych działek generuje same straty. Proszę w sprawie zmiany w MPZP składałszy już 23.05.2022r., i zostaliśmy poinformowani, że wniosek został wpisany do prowadzonego w Urzędzie Miejskim rejestru wniosków o zmianę planów miejscowych.

Prosimy o wzięcie pod uwagę naszego uzasadnienia i przychylenie się do naszej prośby

Załącznik Nr 5 do
Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Orzysz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Orzyszu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

