



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 27 stycznia 2026 r.

Poz. 370

UCHWAŁA NR XIX/203/2025 RADY MIEJSKIEJ W TOLKMICKU

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Łęcze

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). W wykonaniu uchwały nr XX/139/20 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 30 stycznia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla **terenu obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Łęcze w gminie Tolkmicko** zatwierdzonego uchwałą nr XIII/72/15 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 31 sierpnia 2015 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r. poz. 3760) oraz uchwały nr X/115/2025 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 30 stycznia 2025 r.

Rada Miejska w Tolkmicku uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko” uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Łęcze obowiązującego zgodnie

z uchwałą nr XIII/72/15 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 31 sierpnia 2015 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r. poz. 3760),

2. Granice terenu objętego zmianą planu określone zostały na załączniku graficznym do uchwały nr 1.

3. Powierzchnia zamiany planu obejmuje ok. 570 ha.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały stanowiący rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający dane przestrzenne dla planu.

§ 3. 1. W uchwale nr XIII/72/15 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 31 sierpnia 2015 r. wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 6 pkt 6 po lit. n dodaje się lit. o: „o) ZN – teren zieleni naturalnej na gruntach rolnych”;
- 2) § 6 pkt 12 po lit. b dodaje się lit. c: „c) granica krajobrazu priorytetowego „Łęcze i okolice”;
- 3) § 9 ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 9,5 m”;
- 4) § 10 ust. 4 dodaje się pkt 4: „4) obowiązuje ochrona polegająca na zakazie likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, przy czym dopuszcza się wycinkę wynikającą z przepisów odrębnych.”;
- 5) § 10 ust. 6 dodaje się pkt 4: „4) wyklucza się makroniwelacje terenu rozumianą, jako wyrównywanie powierzchni terenu do jednego poziomu, prowadzących do zmiany stosunków wodnych, w tym przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu oraz działania prowadzące do zmiany rodzaju podłoża w obrębie całego terenu inwestycji. Za makroniwelację nie uważa się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej.”;
- 6) § 10 ust. 9 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „wyznaczono w planie granicę obszaru usytuowanego w odległości do 30 m od granicy lasów służąca zapobieganiu i ograniczaniu negatywnych oddziaływań na środowisko; dla terenów oznaczonych w planie jako 1I.MU.02, 1I.MU.07, 1I.MN.16, 6J.RM.04, 6J.RM.05, 6J.MN.06, 6J.MU.09, 6J.MU.14, 7H.MU.12, 7H.MU.18, 7H.MU.19, 7H.RM.21, wyznaczone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy”;
- 7) § 10 ust. 9 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „zielen w formie zwartych grup drzew i krzewów, odpowiednio oznaczoną na rysunku planu i stanowiącą sposób zagospodarowania działek budowlanych w poszczególnych terenach elementarnych oznaczonych w planie jako: 1I.MN.11, 1I.MN.24, 1I.MN.41, 1I.MU.02, 1I.MU.07, 1I.MU.14.”;
- 8) § 11 ust. 1 pkt 2 dodaje się lit. an: „an) latarnia lotnicza (Luftfahrtfeuer) - Z-26- działka nr 234,”;
- 9) § 12 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „drogi publiczne oznaczone w planie jako 01.KD.Z, 02.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L i oznaczone od 05.KD.D do 15.KD.D oraz publiczne przejścia piesze oznaczone w planie jako 34.KP, 19.KP i tereny dróg wewnętrznych ogólnie dostępnych oznaczonych w planie jako 18.KD.W, 20.KD.W, 29.KD.W, 30.KD.W, 33.KD.W, 35.KD.W, 36.KD.W, 38.KD.W, 39.KD.W, 40.KD.W, 41.KD.W, 42.KD.W, 43.KD.W”;
- 10) § 16 dodaje się ust. 5: „5. Część obszaru objętego granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego „Łęcze i okolice”. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, w zakresie ochrony krajobrazu, realizowane są przez ustalenia ogólne i szczegółowe.”;
- 11) § 17 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „tereny dróg wewnętrznych oznaczonych w planie jako: 17.KD.W;18.KD.W, 35.KD.W, 36.KD.W, 37.KD.W, 38.KD.W, 39.KD.W, 40.KD.W, 41.KD.W, 42.KD.W, 43.KD.W oraz oznaczonych numerami od 20.KD.W do 33.KD.W”;
- 12) § 17 ust. 26 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia dla drogi oznaczonej w planie jako 38.KD.W, 39.KD.W, 40.KD.W, 41.KD.W, 42.KD.W, 43.KD.W”;
- 13) § 17 ust. 26 w pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie: „szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających oraz dla drogi 38.KD.W z rezerwacją terenu na tzw. ścieżka przy zjazdach na drogę oznaczoną w planie jako 03.KD.L,”;
- 14) § 21 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 1I.MU.01, 1I.MU.02, 1I.MU.04, 1I.MU.05, 1I.MU.07, 1I.MU.13, 1I.MU.14, 1I.MU.19, 1I.MU.22, 1I.MU.23, 1I.MU.26, 1I.MU.29, 1I.MU.31, 1I.MU.32, 1I.MU.33, 1I.MU.36, 1I.MU.38, 1I.MU.40, 1I.MU.41”;
- 15) § 21 ust. 2 pkt 1 lit. h otrzymuje brzmienie: „usytuowane na granicy wydziełów wewnętrznych oznaczonych w planie jako 02/2.1 położonego w terenie oznaczonym w planie 1I.MU.02, 07/2.1 położonego w terenie oznaczonym w planie 1I.MU.07, 14/2.1 i 14/2.2 położonych w terenie oznaczonym w planie 1I.MU.14 oraz 41/2.1 położonego w terenie oznaczonym w planie 1I.MU.41,”;

- 16) § 21 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0 i maksymalny 0,7”;
- 17) § 22 ust. 2 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0 i maksymalny 0,6”;
- 18) § 23 ust. 2 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0 i maksymalny 0,7”;
- 19) § 24 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: dowolny”;
- 20) § 25 ust. 2 pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie: „wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4”;
- 21) § 25 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,8”;
- 22) § 26 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,5”;
- 23) § 27 ust. 2 pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie: „wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2”;
- 24) § 27 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3”;
- 25) § 31 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2”;
- 26) § 32 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 2J.RM.05, 2J.RM.07, 2J.RM.08, 2J.RM.09, 2J.RM.10, 2J.RM.12, 2J.RM.13, 2J.RM.14”;
- 27) § 32 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, wyznaczone w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 10.KD.D, 03.KD.L oraz zgodnie z rysunkiem planu”;
- 28) § 32 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3”;
- 29) § 36 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 3J.MN.02, 3J.MN.03, 3J.MN.04, 3J.MN.08, 3J.MN.10, 3J.MN.11, 3J.MN.12, 3J.MN.14, 3J.MN.20, 3J.MN.21, 3J.MN.23, 3J.MN.24, 3J.MN.25, 3J.MN.26, 3J.MN.27”;
- 30) § 36 ust. 2 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie: „na terenach oznaczonych w planie jako 3J.MN.03, 3J.MN.04, 3J.MN.07, 3J.MN.08 wyznaczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 11.KD.D”;
- 31) § 36 ust. 2 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie: „na terenach oznaczonych w planie jako 3J.MN.10, 3J.MN.11, 3J.MN.12, 3J.MN.14, 3J.MN.20, 3J.MN.21, 3J.MN.26: wyznaczone w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 12.KD.D”;
- 32) § 36 ust. 2 pkt 1 po lit. c dodaje się lit. d: „d) na terenie oznaczonym w planie jako 3J.MN.20, 3J.MN.21, 3J.MN.25, 3J.MN.26 wyznaczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznych oznaczonej w planie jako 41.KD.W oraz zgodnie z rysunkiem planu”;
- 33) § 36 ust. 2 pkt 1 dodaje się lit. e: „e) na terenie oznaczonym w planie jako 3J.MN.27 wyznaczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznych oznaczonej w planie jako 42.KD.W oraz zgodnie z rysunkiem planu”;
- 34) w § 36 ust. 2 pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie: „wskaźnik powierzchni zabudowy: dla terenu 3J.MN.27 nie więcej niż 0,1, a dla pozostałych nie więcej niż 0,15”;
- 35) w § 36 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: dla terenu 3J.MN.27 nie więcej niż 0,2, a dla pozostałych nie więcej niż 0,3”;
- 36) w § 36 ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 03.KD.L, 04.KD.L, 11.KD.D, 12.KD.D oraz 41.KD.W, 43.KD.W”;

- 37) w § 36 ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „2) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych dla terenu 3J.MN.25 i 3J.MN.27, a dla pozostałych wyklucza się.”;
- 38) w § 37 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 3J.RM.07, 3J.RM.09, 3J.RM.17, 3J.RM.18, 3J.RM.19, 3J.RM.22, 3J.RM.28, 3J.RM.29, 3J.30.RM, 3J.31.RM, 3J.32.RM.”;
- 39) § 37 ust. 2 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie: „na terenach oznaczonych w planie jako 3J.RM.17, 3J.RM.18, 3J.RM.19, 3J.RM.22, 3J.RM.28, 3J.RM.31: wyznaczone w odległości 12 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej w planie jako 12.KD.D.”;
- 40) § 37 ust. 2 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie: „na terenie oznaczonym w planie jako 3J.RM.09, 3J.RM.29 wyznaczoną w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 03.KD.L.”;
- 41) § 37 ust. 2 pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie: „na terenie oznaczonym w planie jako 3J.RM.29 wyznaczona w odległości 25 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 11.KD.D.”;
- 42) § 37 ust. 2 pkt 1 dodaje się lit. d: „d) na terenie oznaczonym w planie jako 3J.RM.19, 3J.RM.32 wyznaczone w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 012.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu”;
- 43) § 37 ust. 2 pkt 1 dodaje się lit. e: „e na terenie oznaczonym w planie jako 3J.RM.19, 3J.RM.32, wyznaczone w odległości 6 m linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej w planie jako 41.KD.W, 42.KD.W.”;
- 44) § 37 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3.”;
- 45) § 39 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 3J.R.01, 3J.R.05, 3J.R.06, 3J.R.15, 3J.R.16, 3J.R.27”;
- 46) po § 39 dodaje się § 39a:
- „§ 39a. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 3J.ZN.33**
1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej na gruntach rolnych.
 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - 2) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych bez zmiany rolniczego użytkowania terenu.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z elementów układu komunikacyjnego – jak w stanie istniejącym.”;
- 47) w § 40 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 4J.MN.05, 4J.MN.06, 4J.MN.07, 4J.MN.11, 4J.MN.15”;
- 48) § 40 ust. 2 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie: „usytuowane w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 03.KD.L w terenie oznaczonym w planie jako 4J.MN.05, 4J.MN.06 i 4J.MN.07.”;
- 49) § 40 ust. 2 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie: „usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 13.KD.D i 43.KD.W.”;
- 50) § 40 ust. 2 pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie: „w terenie oznaczonym w planie jako 4J.MN.11 i 4J.MN.15”;
- 51) § 40 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3.”;

- 52) § 40 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 03.KD.L, 13.KD.D, 29.KD.W, 43.KD.W.”;
- 53) § 41 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 4J.RM.04, 4J.RM.12, 4J.RM.14, 4J.RM.16, 4J.RM.17”;
- 54) § 41 ust. 2 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie: „w terenie oznaczonym w planie jako 4J.RM.14 i 4J.RM.16: wyznaczone w odległości 6 m od granicy drogi oznaczonej w planie jako 13.KD.D.”;
- 55) § 41 ust. 2 pkt 1 po lit. d dodaje się lit. d: „d) na terenie oznaczonym w planie jako 4J.RM.17 zgodnie z rysunkiem planu.”;
- 56) § 41 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3.”;
- 57) § 41 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 03.KD.L, 13.KD.D oraz 29.KD.W i 40.KD.W.”;
- 58) § 43 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 4J.R.01, 4J.R.08, 4J.R.09, 4J.R.13”;
- 59) § 46 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 5J.RM.04, 5J.RM.07, 5J.RM.08, 5J.RM.09, 5J.RM.10, 5J.RM.11, 5J.RM.13, 5J.RM.14, 5J.RM.15, 5J.RM.16, 5J.RM.26, 5J.RM.27, 5J.RM.32”;
- 60) § 46 ust. 2 pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie: „w terenach oznaczonych w planie jako 5J.RM.10, 5J.RM.13, 5J.RM.14, 5J.RM.15 wyznaczone w odległości 6 m od granic terenów dróg oznaczonych w planie jako 32.KD.W, 06.KD.D.”;
- 61) § 46 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3.”;
- 62) § 46 ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie jako 03.KD.L, 06.KD.D, 32.KD.W, 33.KD.W, 35.KD.W, 38.KD.W, 39.KD.W.”;
- 63) § 47 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 5J.MN.12, 5J.MN.28, 5J.MN.31, 5J.MN.33, 5J.MN.34, 5J.MN.35”;
- 64) § 47 ust. 2 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie: „w terenie oznaczonym w planie jako 5J.MN.12, 5J.RM.33 wyznaczona w odległości 6 m od granicy terenu drogi oznaczonej w planie jako 32.KD.W.”;
- 65) § 47 ust. 2 pkt 1 po lit. b) dodaje się lit. c o treści: „c) w terenie oznaczonym w planie jako 5J.MN.34: wyznaczoną w odległości 6 m od granicy terenu drogi oznaczonej w planie jako 39.KD.W.”;
- 66) § 47 ust. 2 pkt 1 po lit. c) dodaje się lit. d o treści: „d) w terenie oznaczonym w planie jako, 5J.MN.33 wyznaczona w odległości 6 m od granicy terenu drogi oznaczonej w planie jako 06.KD.D.”;
- 67) § 47 ust. 2 pkt 1 po lit. d) dodaje się lit. e o treści: „e) w terenie oznaczonym w planie jako, 5J.MN.35 wyznaczona w odległości 20 m od granicy terenu drogi oznaczonej w planie jako 03.KD.L oraz zgodnie z rysunkiem planu”;
- 68) § 47 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3.”;
- 69) § 47 ust. 2 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie: „minimalna wielkość działki budowlanej: dla terenu 5J.MN.35 nie mniejsza niż 4500 m², a dla pozostałych nie mniejsza niż 1500 m².”;
- 70) § 47 ust. 4 pkt 1 po lit. c) dodaje się lit. d o treści: „d) terenu oznaczonego w planie jako 5J.MN.34: z drogi oznaczonej w planie jako 39.KD.W.”;
- 71) § 50 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego w planie jako 6J.R.01, 6J.R.02, 6J.R.10, 6J.R.15”;
- 72) § 51 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 6J.RM.03, 6J.RM.04, 6J.RM.05, 6J.RM.07, 6J.RM.16”;
- 73) § 51 ust. 2 pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie: „na terenie oznaczonym w planie jako 6J.RM.07

- i 6J.RM.16 usytuowane w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie jako 02.KD.L.”;
- 74) § 51 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3,”;
- 75) § 52 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3,”;
- 76) § 53 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 6J.MU.08, 6J.MU.09, 6J.MU.14, 6J.MU.17”;
- 77) w § 53 ust. 2 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie: „a) wyznaczone w odległości 30 m od granicy lasu i z uwzględnieniem istniejących budynków na terenie oznaczonym w planie jako 6J.MU.09 i 6J.MU.14,”;
- 78) w § 53 ust. 2 pkt 1 dodaje się lit. c:
- „c) w terenie oznaczonym w planie, jako 6J.MU.17:
 - usytuowane w odległości 45 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie jako 02.KD.L,
 - wyznaczone w odległości 10 m od wschodniej granic działki - zgodnie z rysunkiem planu,
 - wzdłuż północnej granicy terenu - wyznaczona w oparciu o istniejący budynek w granicach terenu 6J.MU.08,”;
 - pozostałe linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;”;
- 79) § 53 ust. 2 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3,”;
- 80) w § 53 ust. 4 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie: „dla terenu 6J.MU.09 i 6J.MU.14: jak w stanie istniejącym - z drogi oznaczonej w planie jako 37.KD.W i poprzez drogę leśną położoną poza granicami planu,”;
- 81) § 53 ust. 4 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie: „dla terenu 6J.MU.08 i 6J.MU.17: z drogi 02.KD.L,”;
- 82) § 57 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 7H.MU.07, 7H.MU.08, 7H.MU.10, 7H.MU.11, 7H.MU.14, 7H.MU.16, 7H.MU.18, 7H.MU.19, 7H.MU.20, 7H.MU.23, 7H.MU.24, 7H.MU.28”;
- 83) § 57 ust. 2 pkt 1 po lit. i dodaje się lit. j: „j) na terenie oznaczonym w planie jako 7H.MU.17 wyznaczone: zgodnie z rysunkiem planu;”;
- 84) § 57 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,35,”;
- 85) § 58 tytuł otrzymuje brzmienie: „Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych w planie jako 7H.RM.09, 7H.RM.15, 7H.RM.17, 7H.RM.21, 7H.RM.29, 7H.RM.30”;
- 86) § 58 ust. 2 pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie: „na terenach oznaczonych w planie jako 7H.RM.09, 7H.RM.17, 7H.RM.29, 7H.RM.30 wyznaczone w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej w planie jako 16.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;”;
- 87) § 58 ust. 2 pkt 2 lit. b: otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0, maksymalny: 0,3,”.

2. Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 82 z późn. zm.), w zmianę planu na cele nierolnicze przeznaczają się 0,3634 ha gruntów stanowiących użytki rolne klasy III, dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr DNI.tr.602.60.2024 z dnia 21 kwietnia 2024 roku.

3. Zastępuje się załącznik nr 1 do uchwały Nr XIII/72/15 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 31 sierpnia 2015 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r. poz. 3760) nowym załącznikiem graficznym, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierającym rysunek planu w skali 1:2000, z oznaczonymi terenami wprowadzonych zmian na rysunku planu. Pozostałe ustalenia planu na załączniku graficznym pozostają bez zmian.

4. Pozostałe ustalenia planu zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/72/15 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 31 sierpnia 2015 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r. poz. 3760), pozostają bez zmian.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sylwester Wojciech Rosół

UZASADNIENIE

zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Łęcze

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem zmiany planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały nr XX/139/20 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 30 stycznia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Łęcze w gminie Tolkmicko zatwierdzonego uchwałą nr XIII/72/15 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 31 sierpnia 2015 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r. poz. 3760) oraz uchwały nr X/115/2025 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 30 stycznia 2025 r.

2. Cel sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest wprowadzenie korekty zgodnie z wnioskami o zmianę planu w wybranych terenach w rejonie miejscowości Łęcze oraz korekty dotyczącej intensywności zabudowy dla terenów inwestycyjnych.

Zmiana planu dotyczy:

- 1) w jednostce 1I: dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenie 1I.MN.24,
- 2) w jednostce 2J: zwiększenia obszarów o dopuszczeniu zabudowy zagrodowej (RM) w granicach terenu 2J.R.04,
- 3) w jednostce 3J: zwiększenia obszarów o dopuszczeniu zabudowy zagrodowej (RM) mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w granicach terenu 3J.R.15, 3J.16,
- 4) w jednostce 4J: zwiększenia obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zabudowy zagrodowej (RM) w granicach terenu 4J.R.01,
- 5) w jednostce 5J: zwiększenia obszarów o dopuszczeniu zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenu 5J.R.01,
- 6) w jednostce 6J:
 - a) zwiększenia obszarów o dopuszczeniu zabudowy zagrodowej w granicach terenu 6J.R.01,
 - b) zwiększenia obszarów o dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w granicach terenów 6J.RM.04, 6J.R.01, 6J.R.10,
- 7) w jednostce 7H: zwiększenia obszarów o dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) oraz zagrodowej (RM) w granicach terenu 7H.R.13,

Dla pozostałych terenów przewiduje się utrzymanie obowiązujących ustaleń.

Zmianie podlegają również wybrane parametry zabudowy.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania zgodnie z uchwałą nr XIII/72/15 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Łęcze w gminie Tolkmicko (publ. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r. poz. 3760).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar opracowania zmiany to tereny położone w granicach miejscowości Łęcze lub w bezpośrednim sąsiedztwie. Większość terenu to grunty prywatne oraz grunty Gminy Tolkmicko.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Tolkmicko

(uchwała Nr XVII/88/15 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 16.11.2015 r.)

W odniesieniu do proponowanej zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że po zmianie Studium będzie zgodny z kierunkami polityki przestrzennej Gminy. Zmiana planu stanowić, bowiem ma jedynie korektę ustaleń szczegółowych. Zakłada się zmiany stanowiące w głównej mierze nieznaczne poszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową terenów rolnych.

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

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt. 1 i 2)

Zmiana planu nie ingeruje w sposób zasadniczy w ustalenia obowiązującego planu w zakresie wymagań ład przestrzennego w tym walorów krajobrazowych i architektonicznych. Przyjęte w tym zakresie ustalenia obowiązującego planu pozostają aktualne. Nadal pozostają utrzymane główne założenia ochrony ład przestrzennego przyjęte zgodnie z obowiązującym planem.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt. 3)

Ustalenia projektu zmiany planu nie wpływają na ustalone w obowiązującym planie warunki ochrony środowiska.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt. 4)

Ustalenia projektu zmiany planu nie wpływają na ustalone w obowiązującym planie warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt. 5)

Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie pozostają bez zmian.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt. 6)

Ograniczony zakres zmiany planu nie ma wpływu na walory ekonomiczne przestrzeni.

6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt. 7)

Zmiana planu nie ma wpływu na prawo własności.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt. 8)

Teren planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9)

Zmiana planu ma wpływu na realizację potrzeb związanych z interesem publicznym.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności(art.1 ust. 2 pkt. 10 i 13)

Obowiązujący plan poprzez obowiązujące zapisy umożliwia realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

Zmiana planu nie ma wpływu na potrzeby wynikające z rozwoju infrastruktury technicznej.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt. 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Burmistrz Tolkmicka zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Tolkmicka ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tolkmicku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnej prasie, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 25.04.2025 r. do 16.05.2025 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną w siedzibie przy Plac Wolności 3 w dniu: 16.05.2025 r. o godz. przybyło 5 osób.

W wyznaczonym terminie, tj. do 30.05.2025 r. do projektu zmiany planu wpłynęły cztery pisma z uwagi, które Burmistrz rozstrzygnął, a listę uwag nieuwzględnionych skierował do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

W wyniku skargi Wojewody Warmińsko-Mazurskiego i wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego ponowiona została procedura w niezbędnym zakresie. Projekt zmiany planu uzgodniono z Zarządem Województwa Warmińsko-Mazurskiego w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego przyjętym uchwałą nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3)

Wprowadzając zmianę planu Burmistrz Tolkmicka wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Podstawowym celem sporządzania zmiany planu miejscowego było umożliwienie realizacji planów inwestycyjnych właścicieli działek i terenów stanowiących własność prywatną. Ewentualna realizacja inwestycji nie powinna mieć wpływu na interes publiczny.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt. 1 i 2)

Zmiana planu nie ma wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt. 3)

Zmiana planu nie ma wpływu na zagadnienia związane z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt. 4)

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej miejscowości Łęcze oraz jej sąsiedztwo. Zmiana wprowadza jedynie korekty ustaleń w postaci rozszerzenia terenów inwestycyjnych oraz w zakresie parametrów zabudowy dla wybranych terenów.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust.1 pkt. 2)

Po zrealizowaniu zmiany Studium zakłada się zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko.

Burmistrz Tolkmicka przeprowadził stosowne analizy obejmujące lata 2011-2014. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miejskiej w Tolkmicku, która podjęła uchwałę nr XLV/355/14 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 28 lutego 2014 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 3)

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Burmistrz Tolkmicka ogłosił zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miejską w Tolkmicku uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu.

Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 25.04.2025 r. do 16.05.2025 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną w siedzibie przy Plac Wolności 3 w dniu: 16.05.2025 r. o godz. przybyło 5 osób.

W wyznaczonym terminie, tj. do 30.05.2025 r. do projektu zmiany planu wpłynęły cztery pisma z uwagi.

Projekt zmiany planu został przyjęty zgodnie z uchwałą nr XV/169/2025 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 26.06.2025 r.

W wyniku procedury nadzorczej Wojewoda Warmińsko-Mazurskiego skierował skargę pismem nr PN.0552.15.2025 z dnia 14.08.2025 r. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie zarzucając uchybienie proceduralne polegające na braku uzgodnienia projektu plany z Zarządem Województwa w zakresie rekomendacji i wniosków wynikających z uchwalenia Audytu krajobrazowego woj. warmińsko-mazurskiego.

W wyniku wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie ponowiona została procedura sporządzenia zmiany planu w niezbędnym zakresie.

Skorygowany został projekt zmiany planu biorąc pod uwagę zarzuty Wojewody oraz wyrok Sądu, które były podstawą wyroku o uchyleniu planu.

Następnie projekt zmiany planu uzgodniono z Zarządem Województwa Warmińsko-Mazurskiego w zakresie rekomendacji i wniosków wynikających z uchwalenia Audytu krajobrazowego woj. warmińsko-mazurskiego. Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienie.

Burmistrz Tolkmicka przedstawił Radzie Miejskiej w Tolkmicku uchwałę w sprawie planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag do ponownego uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XIX/203/2025
Rady Miejskiej w Tolkmicku
z dnia 30 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Łęcze na podstawie uchwały XX/139/20 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Łęcze obowiązującego zgodnie z uchwałą nr LII/423/14 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 30 września 2014 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 3680) oraz uchwały nr X/115/2025 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 30 stycznia 2025 r.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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 art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) oraz w wykonaniu uchwały nr XX/139/20 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Łęcze obowiązującego zgodnie z uchwałą nr LII/423/14 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 30 września 2014 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 3680) oraz uchwały nr X/115/2025 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 30 stycznia 2025 r. projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 kwietnia 2025 r. do 16 maja 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Tolkmicko, pl. Wolności 3, 82-340 Tolkmicko.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w zmianie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 maja 2025 roku.

Osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, zgodnie z uprawnieniami wynikającymi z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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 art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany projektu planu.

Na podstawie art. 17 pkt. 14, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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) Burmistrz Miasta Tolkmicko przedstawił Radzie Miejskiej w Tolkmicku uchwałę w sprawie planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Miejska w Tolkmicku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

Lista nieuwzględnionych uwag do zmiany planu:

1. Uwaga **osoby fizycznej** (nr 1 w wykazie uwag) data wpływu 16.05.25 r. dotyczące działki nr 278 obręb Łęcze.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Tolkmicku:

Nie uwzględnia uwagi o dopuszczeniu zjazdu z drogi powiatowej oznaczonej jako 04.KD.L.

Uzasadnienie

Nie uwzględniono uwagi o dopuszczeniu zjazdu z drogi powiatowej oznaczonej, jako 04.KD.L ponieważ część działki 278 przylegająca do ww. drogi to grunty rolne klasy RIIb, które nie uzyskały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nie rolne i tym samym stanowią grunty rolne z zakazem zabudowy jak w obowiązującym planie miejscowym. Tak forma obsługi komunikacyjnej terenu nie uzyskała również uzgodnienia Zarządu Dróg Powiatowych.

2. Uwaga **osoby fizycznej** (nr 2 w wykazie uwag) data wpływu 26.05.25 r. dotycząca działki nr 521 obręb Łęcze o przeznaczenie jej pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Tolkmicku:

Nie uwzględnia uwagi.

Uzasadnienie

Blisko połowa działki (ok. 1300 m²) zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego jest przeznaczona pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co umożliwia właścicielowi realizację zabudowy zgodnie z uwagą. Część północno-zachodnia działki zgodnie z obowiązującym planem przeznaczona jest pod funkcje rolnicze z zakazem zabudowy. Ustalone przeznaczenia dla omawianej działki są zgodne z kierunkami ustalonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko. Ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń Studium zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

3. Uwagi **spółki z ograniczoną odpowiedzialnością „Pagórki”** podpisane w imieniu zarządu przez Norberta Yildiz – prezesa zarządu (nr 3 w wykazie uwag) data wpływu 28.05.25 r.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Tolkmicku:

Nie uwzględnia uwag:

- a) dla terenu 3J.MN.27 ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy: 0,15 i intensywności: 0,3,
- b) dla terenów 3J.ZN.33/3JZN.34 zmiana przeznaczenia na teren R1 – tereny rolne bez zakazu zabudowy,
- c) wykreślenie zakazu wydzielania nowych dróg dojazdowych zgodnie z par. 36 ust. 4 pkt 2 dla terenów innych niż 3J.MN.27

Uzasadnienie

Odrzucono uwagę o dopuszczeniu możliwości wydzielenia nowych dojazdów dla terenów 3J.MN.25 i 3J.MN.26 ponieważ tereny te położone są w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg i jest możliwość ich obsługi komunikacyjnej bez konieczności wyznaczania nowych układów komunikacyjnych.

Odrzucono uwagę o zmianę parametrów zabudowy dla terenu 3J.MN.27 polegająca na ich zwiększeniu. Teren 3J.MN.27 położony jest w oddaleniu do zwartej zabudowy i stanowią peryferyjne obszary przeznaczone pod zabudowę miejscowości Łęcze. Założeniem dla tego terenu było, że ma tu być lokalizowana zabudowa o najmniejszej intensywności, rozproszona. Takie założenia zostały w szczególności przewidziane w kierunkach ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tolkmicko. Takie założenia przyjęte w planie zostały również uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który w swoich wielokrotnie wyrażanych dla tego obszaru postanowieniach podkreślał konieczność jak najmniejszej ingerencji w istniejące użytkowanie oraz ochronę istniejących zadrzewień i ukształtowania terenu.

Odrzucono uwagę o wykreślenie ustalonego zakazu zabudowy dla terenów zieleni urządzonej na gruntach rolnych oznaczonych w planie jako 3J.ZN.33/3JZN.34. Są to tereny stanowiące obszar gruntów rolnych najlepszych klas bonitacyjnych PsIII, RIIIB, ŁIII. M.in. dla obszarów tych na etapie uzgadniania i opiniowania projekt planu był wielokrotnie modyfikowany i korygowany. Tereny te były przeznaczane m.in. pod funkcje z dopuszczeniem zabudowy. Dla takiego zagospodarowania negatywne stanowisko wyrażał m.in. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska. Ostatecznie koncepcja projektu planu, w której omawiane tereny przeznaczone zostały pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie uzyskała wymaganej zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 82) zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie rolne. Decyzją nr DNI.tr.602.409.2024 z dnia 21.01.2025 r. Minister wyraził sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia podkreślając m.in. w uzasadnieniu, że: „z załączonej dokumentacji wynika, że wnioskowane grunty położone są na obrzeżu miejscowości, w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W związku z tym realizacja projektowanych zamierzeń urbanistycznych na wnioskowanych gruntach doprowadzi do wkroczenia z zabudową o charakterze nierolniczym w otwarte tereny rolne. Przeznaczenie na cele nierolnicze tak usytuowanych gruntów byłoby działaniem sprzecznym z głównymi założeniami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych....”.

Ponadto, na co wskazał Minister w swojej decyzji, że powoływanie się Burmistrza w swoim uzasadnieniu wniosku o przeznaczenie gruntów na cele nie rolne: „...na ustalone przez gminę zapisy w studium, które na wnioskowanych gruntach klas III przewidują zabudowę nierolniczą, nie mogą stanowić przesłanki do pozytywnego rozpatrzenia wniosku. Minister nie uczestniczył bowiem w procedurze uchwalania studium, a ponadto studium nie jest aktem prawa miejscowego. Określa ono jedynie politykę przestrzenną gminy, której założenia nie mają charakteru wiążącego dla innych niż gmina podmiotów.”

W sytuacji zatem braku zgody Ministra na przeznaczenie gruntów na cele nie rolne omawiane tereny zostały przeznaczone pod funkcje zieleni naturalnej na gruntach rolnych z zakazem zabudowy. Taki sposób zagospodarowania został ostatecznie uzgodniony również przez Regionalny Dyrektor Ochrony

Środowiska, który m.in. dla wspomnianych terenów zalecał ochronę zadrzewień śródpolnych i zakaz makroniwelacji terenów.

Ostatecznie zaakceptowana wersja projektu planu zatem jest zgodna z oczekiwaniami organów opiniujących i uzgadniających oraz jest zgodna z przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tolkmicko kierunkami zagospodarowania. Należy podkreślić, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem kierunkowym wyznaczającym ogólny sposób prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy. Przy uwzględnieniu obecne obowiązujących przepisów przejściowych. Studium nie stanowi jak wspomniano wcześniej prawa miejscowego jest natomiast wiążący dla burmistrza przy sporządzeniu aktów planowania przestrzennego. Należy w tym miejscu podkreślić, czego zdaje się nie zauważać w swoje „opinii planistycznej” stanowiącej uzasadnienie do uwagi biegły sądowy p. A. Krzyśpiak, że dokument studium składa się nie tylko z załącznika graficznego kierunków zagospodarowania przestrzennego, na który się powołuje. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to dokument składających się z części tekstowej i graficznej. To tekst, a w szczególności jego część zawierająca kierunki rozwoju miasta i gminy Tolkmicko określa strategiczne kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów gminy. Załącznik graficzny przedstawiający zakładane kierunki zmian zagospodarowania przestrzennego jest ważnym elementem tego dokumentu, ale niejako pomocniczym, wyjaśniającym wizualnie najważniejsze przesądzenia przestrzenne i planistyczne. To na podstawie ustaleń przyjętych w części tekstowej Studium należy wnioskować o możliwym sposobie przeznaczenia terenów biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania, ograniczenia i wytyczne. Także graficzne oznaczenie na załączniku przewidywanych i planowanych przeznaczeń terenów (dla omawianego terenu oznaczenie, jako obszaru rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności) nie może być traktowany wybiórczo bez odniesienia się do ustaleń części tekstowej. Zgodnie z zapisami pkt. 1.3.1 na str. 60 stwierdza się: „Wyznaczenie na rysunku Studium obszarów zabudowy nie jest jednoznaczne z możliwością lokalizowania, w dowolnym miejscu obiektów budowlanych. Warunki uzgodnienia lokalizacji będą każdorazowo analizowane w oparciu o obowiązujące przepisy (w tym odstępstwa) na obszarze Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej oraz Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Wschód i Rzeki Baudy na etapie uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych.”. Zatem fakt, iż na załączniku graficznym kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium omawiane tereny w całości zostały oznaczone, jako obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – o niskiej intensywności nie przesądza to, że cały ten teren będzie mógł być zabudowany. Wyłożony do publicznego wglądu projektu planu stanowi zatem ostateczną jego wersję uzgodnioną, zaopiniowaną i wynegocjowaną z instytucjami, a w szczególności dotyczy to zasięgów zabudowy i terenów, na których zabudowa jest nie dopuszczona.

4. Uwaga **osoby fizyczne** (nr 4 w wykazie uwag) data wpływu 29.05.23 r. o zmianę przeznaczenie z terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie działek o nr 605, 606/1, 606/2, 607/1, 607/3, 608 obręb Łęcze.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Tolkmicku:

Nie uwzględnia uwagi.

Uzasadnienie

Tereny działek nr 605, 606/1, 607/3, 608 obręb Łęcze zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy. Są to tereny poza zawartą zabudową miejscowości Łęcze. Takie przeznaczenie jest również zgodne z celami ochronnymi Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, w granicach, którego wymienione działki się znajdują.

Na terenie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej obowiązuje uchwała nr XIII/231/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30.12.2019 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. z 2020 r. poz. Nr 405). Dla Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej obowiązuje plan ochrony powołany Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 1 z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Mazur. Z 2007 r., Nr 16, poz. 344).

Na terenie Parku ustalone zostały szczególne cele ochrony Parku i tak zgodnie z:

„§ 4 gdzie m.in. wskazano w ust. 3 ochronę walorów krajobrazowych gdzie zapisano:

a) zachowanie i ochrona charakterystycznych cech krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej: rolno-leśnego charakteru Wysoczyzny, otwarcie widokowych na Zalew Wiślany, enklaw wokół osad wiejskich oraz zespołów krajobrazu otwartego.

Dla Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej obowiązuje plan ochrony powołany Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 1 z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Mazur. Z 2007 r., Nr 16, poz. 344). W planie ochrony zdiagnozowane zostały zagrożenia dla Parku i sposoby ich eliminacji oraz wskazane zostały strategiczne działania zmierzające do ochrony jego walorów.

M.in. w dokumencie tym wskazano, jako zagrożenie wymagające eliminacji: „*nieukierunkowany rozwój przestrzenny jednostek osadniczych poprzez lokalizowanie nowych obiektów budowlanych w oderwaniu od istniejących jednostek osadniczych*”. Sposobem „*eliminacji lub ograniczenia istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych oraz ich skutków:*

1) kształtowanie nowej zabudowy z poszanowaniem struktury wewnętrznej jednostek osadniczych i ich związków z przestrzenią;

2) ograniczanie zabudowy na terenach rolniczych.”

Ponadto należy wskazać, że obszar działek nr 606/2, 607/1 są przeznaczone pod teren zabudowy zagrodowej, gdzie dopuszczona jest m.in. zabudowa mieszkaniowa w gospodarstwie rolnym. Wskazane tereny gdzie dopuszczono zabudowę zagrodową położone są poza obszarem zwartej zabudowy, a wokół dominującą funkcją są tereny rolne z zakazem zabudowy oraz wyznaczone są tereny dopuszczanej rozporoszonej zabudowy o małej intensywności. Jest to przeznaczenie zgodnie z kierunkami zagospodarowania przyjętymi w Studium.

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XIX/203/2025
Rady Miejskiej w Tolkmicku
z dnia 30 października 2025 r.

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

W związku z ustaleniami zmiany planu miejscowego nie przewiduje się żadnych inwestycji zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIX/203/2025

Rady Miejskiej w Tolkmicku

z dnia 30 października 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę