



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 5 lutego 2024 r.

Poz. 946

### UCHWAŁA NR XLI/318/23 RADY MIEJSKIEJ W WIELBARKU

z dnia 28 grudnia 2023 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark – ul. Szwedzka, ul. Chodkiewicza, ul. Przemysłowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z 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 art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.<sup>2)</sup>) i Uchwały Nr XXXVI/289/23 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark – ul. Szwedzka, ul. Chodkiewicza, ul. Przemysłowa oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark przyjętego Uchwałą Nr XX/153/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark z późn. zm.<sup>3)</sup>, Rada Miejska uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark – ul. Szwedzka, ul. Chodkiewicza, ul. Przemysłowa, zwany dalej „planem miejscowym”.

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

- 1) części tekstowej planu miejscowego stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, składającej się z 3 arkuszy ponumerowanych od 1 do 3, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Ustala się interpretację użytych symboli i pojęć:

<sup>1)</sup>Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029.

<sup>2)</sup>Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.

<sup>3)</sup>zmienionego Uchwałą Nr XLI/317/23 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 28 grudnia 2023 r.

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy – różnica między wysokością:
  - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
  - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowl.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW;
- 5) wymiar podany w metrach;
- 6) przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Obszar Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007;
- 2) stanowisko archeologiczne nr 7 AZP 32-65;
- 3) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
- 4) obszar aglomeracji Wielbark.

§ 4. Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren produkcji, oznaczony symbolem **P**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MNW oraz P zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-21.

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody Obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007;

- 2) w obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody;
- 3) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MNW należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 7) w granicach obszaru objętego planem miejscowym występują urządzenia melioracji wodnych podstawowych, w związku z tym:
  - a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
  - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
  - c) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 8) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 7.** Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje stanowisko archeologiczne nr 7 na obszarze AZP 32-65 ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) w odniesieniu do stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolem KDD – ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto w przepisach szczegółowych dla tego terenu;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 10.** Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren oznaczony symbolem KDD.

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

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnych form ochrony przyrody – obowiązują ustalenia §6;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne – obowiązują ustalenia §8;

- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się zasady:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MNW:
    - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 800 m<sup>2</sup>,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 20^\circ$ ,
    - minimalna szerokość frontu działek: 16,0 m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem P:
    - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 10 000 m<sup>2</sup>,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 20^\circ$ ,
    - minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w części graficznej planu miejscowego wyznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego - obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w części graficznej planu miejscowego wyznaczono strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW;
- 3) ustalenia dla strefy ochronnej, o której mowa w pkt 2:
  - a) dopuszcza się instalacje odnawialnego źródła energii - energii promieniowania słonecznego w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) pozostałe ustalenia dla strefy ochronnej wyrażone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych symbolem P;
- 4) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości od zabudowań uwzględniające przepisy odrębne w tym także normy, przepisy i zasady branżowe.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym

- przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami P, KDD, KR;
  - 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą:
    - a) urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW wraz z ich konstrukcjami wsporczy,mi,
    - b) sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
  - 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 5) parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu miejscowego z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
      - ustala się z sieci wodociągowej,
      - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) w zakresie gospodarki ściekami:
      - ustala się odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
      - dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - usuwanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną;
  - 7) zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego obszar w granicach obszaru objętego planem miejscowym położony jest częściowo w granicach obszaru aglomeracji Wielbark wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 8) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wielbark;
  - 9) obsługa komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 10) ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:
    - a) na terenach oznaczonych symbolem MNW: zapewnić w liczbie minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) na terenach oznaczonych symbolem P:
      - zapewnić w liczbie minimum 20 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy,
      - wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrąglą się w górę do liczby całkowitej;
    - c) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
- 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

d) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe.

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

**§ 17.** Stawkę procentową opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 5% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

## **Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW:**

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych na działkach budowlanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przepisów szczegółowych planu miejscowego oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 9,5 m dla budynków mieszkalnych,
    - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych,
    - 9,5 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
  - c) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną w odcieniu ceglastej czerwieni lub odcieniu szarości lub materiałem dachówko podobnym w tych odcieniach;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>,
  - f) stanowiska postojowe: zgodnie z §15;
- 5) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KR,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2MNW z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 1KR,

- c) terenu oznaczonego symbolem 3MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KR oraz dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 4MNW z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 2KR oraz dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
  - e) terenu oznaczonego symbolem 5MNW z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 2KR,
  - f) terenu oznaczonego symbolem 6MNW z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 2KR oraz dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007, obowiązują ustalenia §6;
- 7) w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MNW zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia §8.

**§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1P, 2P:**

- 1) przeznaczenie – teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren elektrowni wiatrowej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,02 do 2,0,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - 70% powierzchni działki budowlanej,
    - dla instalacji odnawialnego źródła energii: 90% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 5% powierzchni działki budowlanej,
    - dla instalacji odnawialnego źródła energii: 2% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 000 m<sup>2</sup>,
  - f) stanowiska postojowe: zgodnie z §15;
- 6) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1P: z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2P: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD;
- 7) w części graficznej planu miejscowego wyznaczono strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW – obowiązują ustalenia §14.

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD, 2KDD:**

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej i związanej z nią obiektów budowlanych i urządzeń: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

5) teren oznaczony symbolem 2KDD zlokalizowany jest w granicach Obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007, obowiązują ustalenia §6.

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR:**

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej i związanej z nią obiektów budowlanych i urządzeń: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007, obowiązują ustalenia §6.

**Rozdział 3.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

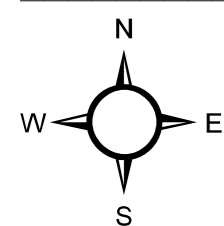
**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielbarka.

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

Przewodniczący Rady

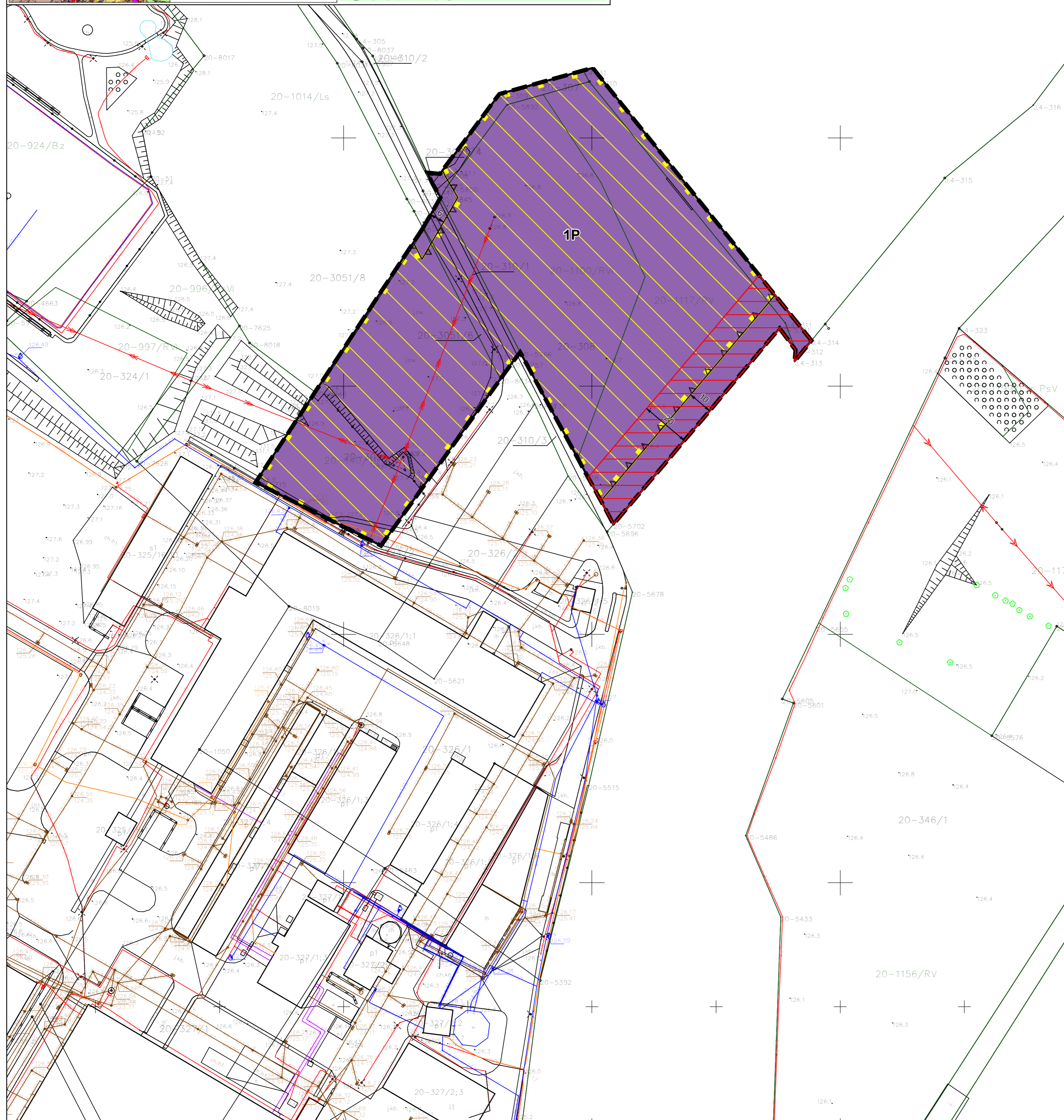
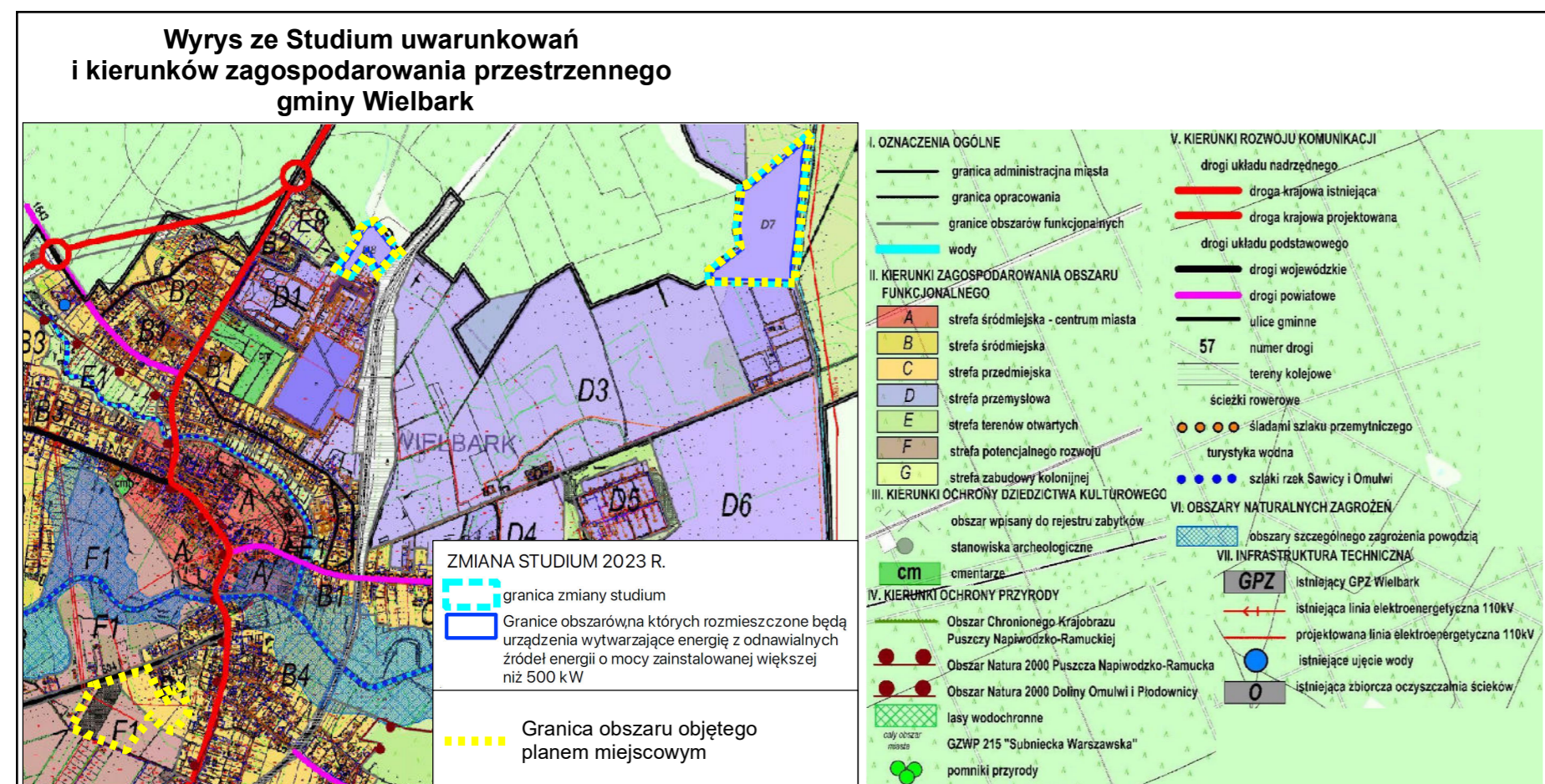
**Robert Marek Kwiatkowski**





# MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEŚCIE WIELBARK – UL. SZWEDZKA, UL. CHODKIEWICZA, UL. PRZEMYSŁOWA

ZAŁĄCZNIK NR 1  
do Uchwały nr XLI/318/23  
Rady Miejskiej w Wielbarku  
z dnia 28 grudnia 2023 r.



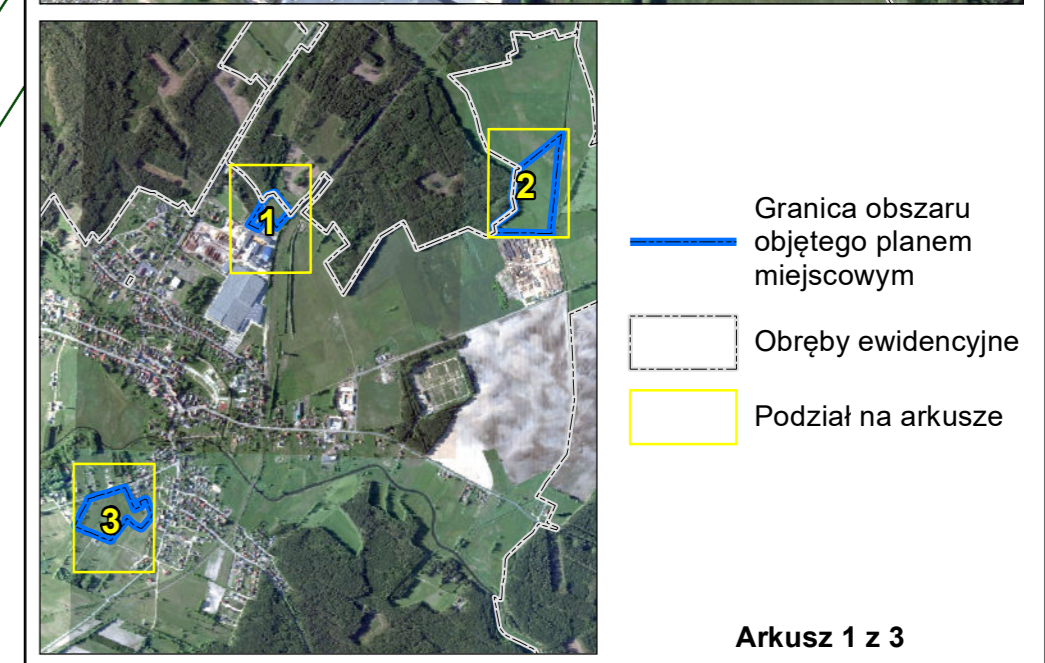
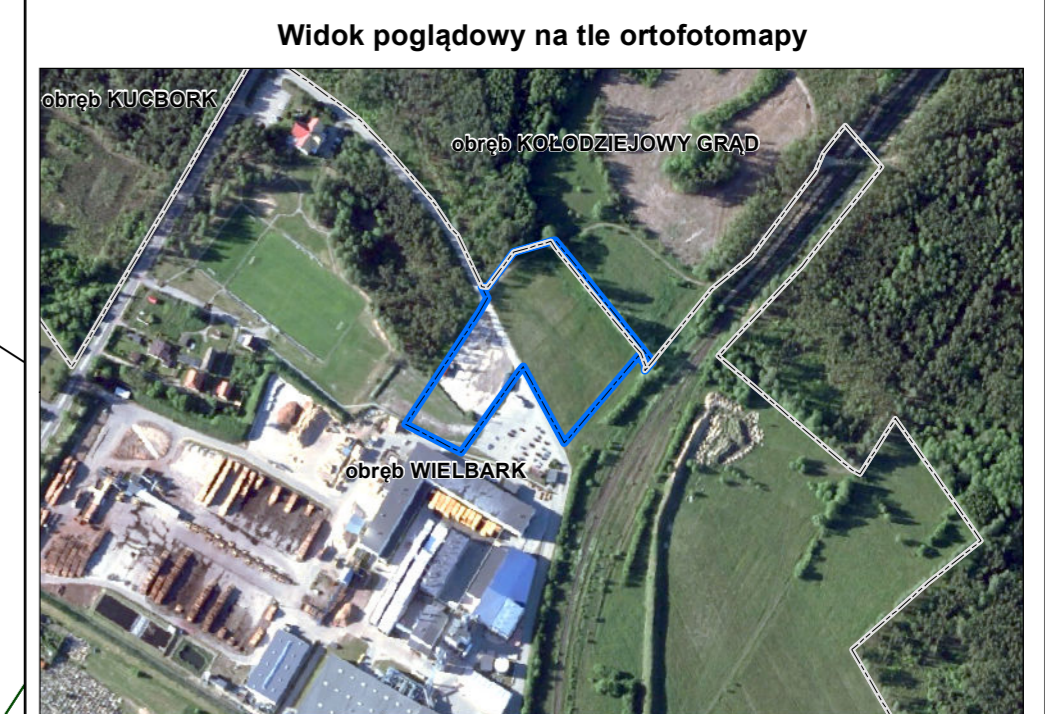
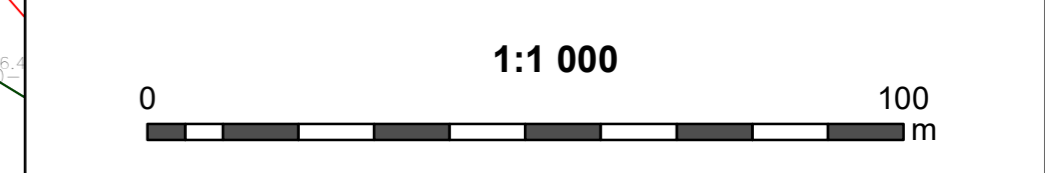
- Elementy będące ustaleniami planu miejscowego**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW
  - 10 — Wymiar podany w metrach
- Przeznaczenia terenów:**
- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
  - P - teren produkcji
  - KDD - teren drogi dojazdowej
  - KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

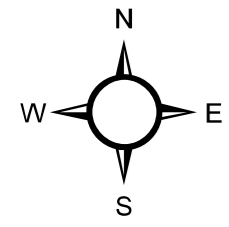
- Elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych**
- Obszar Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB 280007
  - Stanowisko archeologiczne nr 7 AZP 32-65
  - Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego
  - Obszar aglomeracji Wielbark

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska

Układ współrzędnych:  
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

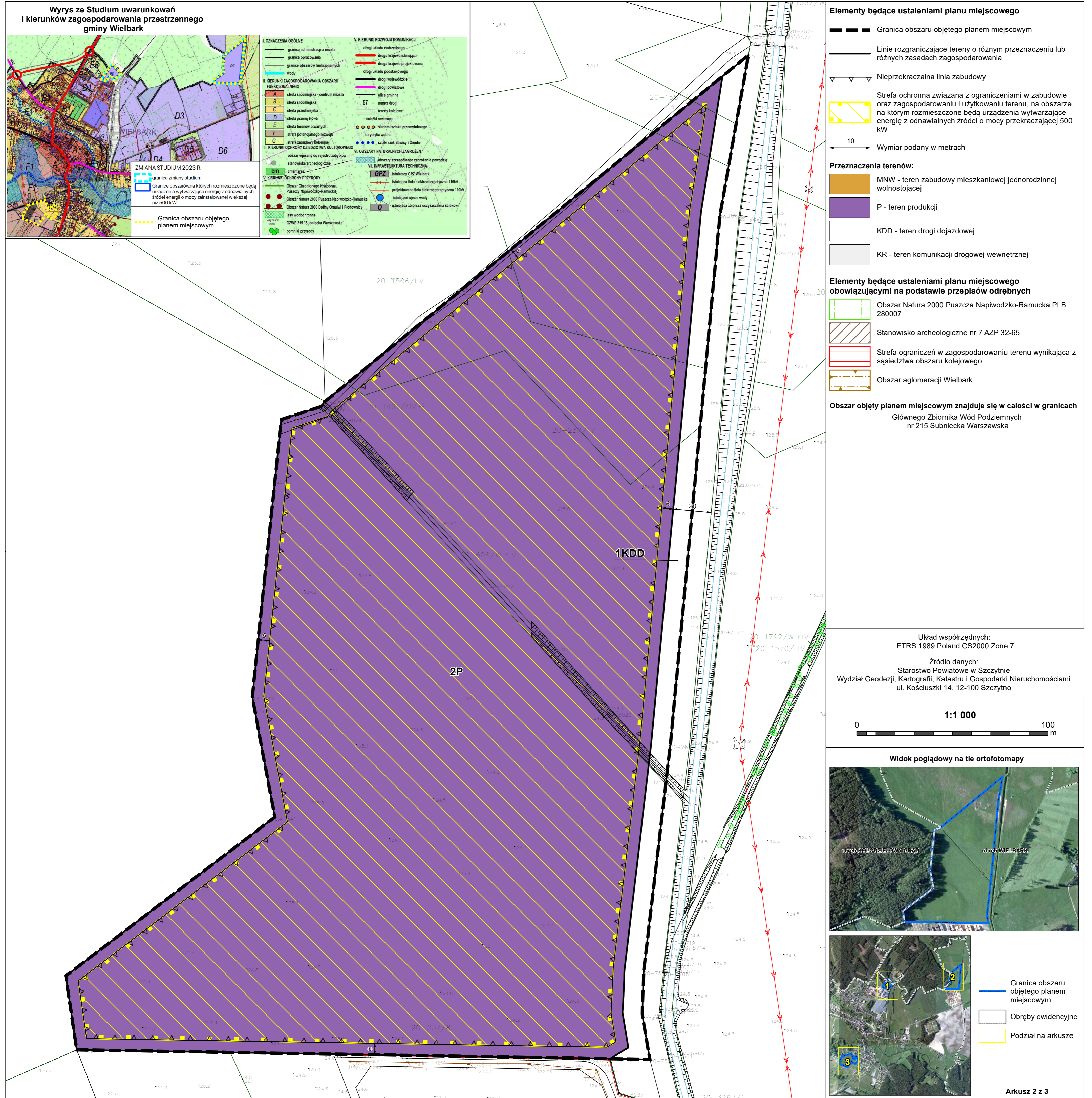
Źródło danych:  
Starostwo Powiatowe w Szczytnie  
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami  
ul. Kościuski 14, 12-100 Szczytno





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEŚCIE WIELBARK – UL. SZWEDZKA, UL. CHODKIEWICZA, UL. PRZEMYSŁOWA

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr XLII/318/23  
Rady Miejskiej w Wielbarku  
z dnia 28 grudnia 2023 r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark

<p><b>II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU FUNKcjONALNEGO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A strefa śródmiejska - centrum miasta</li> <li>B strefa śródmiejska</li> <li>C strefa przedmiejska</li> <li>D strefa przemysłowa</li> <li>E strefa terenów otwartych</li> <li>F strefa potencjalnego rozwoju</li> <li>G strefa zabudowy kolonijnej</li> </ul>	<p><b>V. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>drogi układu nadrzędnego</li> <li>droga krajowa istniejąca</li> <li>droga krajowa projektowana</li> <li>drogi układu podziemnego</li> <li>drogi wojewódzkie</li> <li>drogi powiatowe</li> <li>ulice gminne</li> <li>numery drogi</li> <li>tereny kolejowe</li> <li>siećki rowerowe</li> <li>stacje szlaki Szawicy i Omulew</li> <li>turystyka wozna</li> <li>stacje szlaki Szawicy i Omulew</li> </ul>
<p><b>III. KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTuROWEGO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar wpisany do rejestru zabytków</li> <li>stanowiska archeologiczne</li> <li>obszary szczególnego zagrożenia powodzi</li> <li>stanowiska archeologiczne</li> <li>emerytura</li> </ul>	<p><b>VI. OBSZARY NATURALNYCH ZAGROZEŃ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszary szczególnego zagrożenia powodzi</li> <li>stanowiska archeologiczne</li> <li>emerytura</li> </ul>
<p><b>IV. KIERUNKI OCHRONY PRZYRODY</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej</li> <li>Obszar Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka</li> <li>Obszar Natura 2000 Dolina Omulew i Piłsudnicy</li> <li>lasy wodochłonne</li> <li>GWPN 215 "Subniecka Warszawska"</li> <li>pomniki przyrody</li> </ul>	<p><b>VII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>istniejąca GPZ Wielbark</li> <li>projektowana linia elektroenergetyczna 110kV</li> <li>istniejące ujęcie wody</li> <li>istniejąca zbiornica oczyszczalni ścieków</li> </ul>

**Elementy będące ustaleniami planu miejscowego**

- Granicą obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW
- Wymiar podany w metrach

**Przeznaczenia terenów:**

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- P - teren produkcji
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

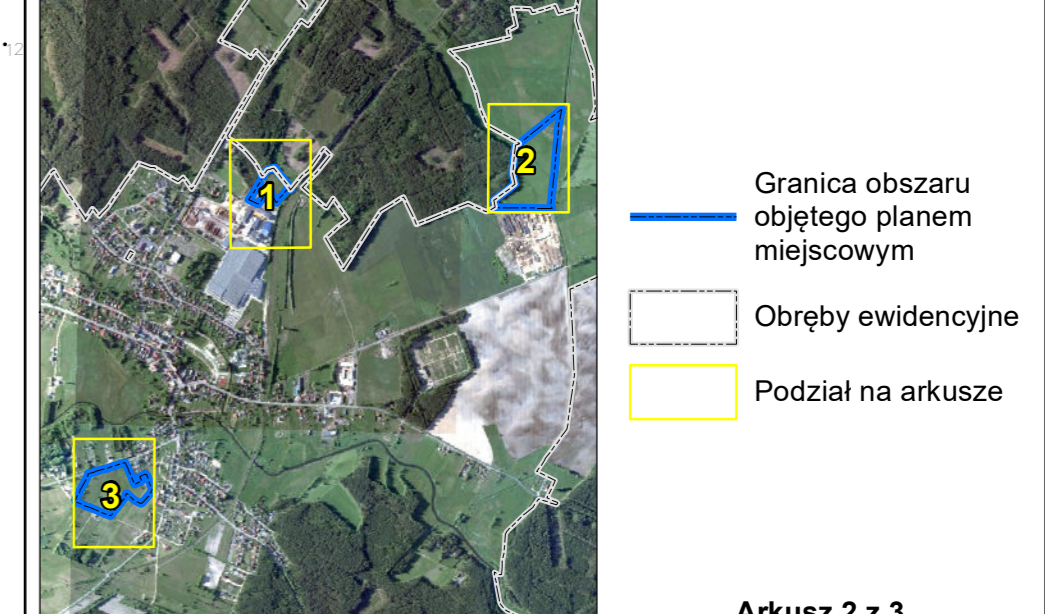
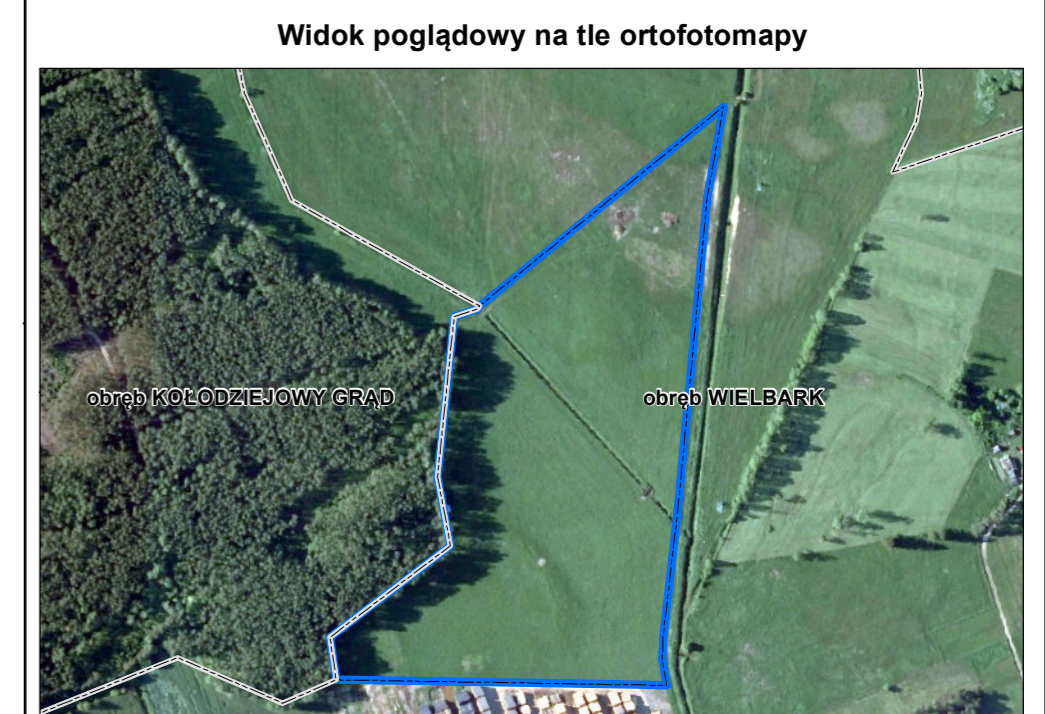
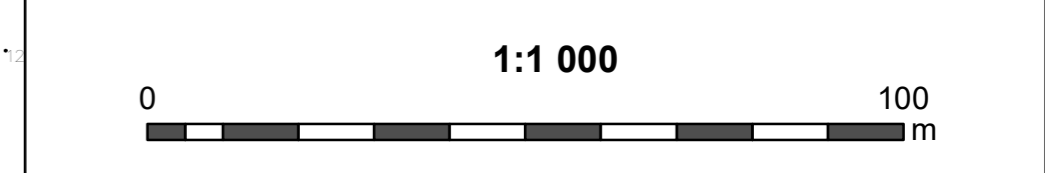
**Elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych**

- Obszar Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB 280007
- Stanowisko archeologiczne nr 7 AZP 32-65
- Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego
- Obszar aglomeracji Wielbark

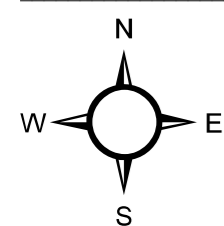
Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska

Układ współrzędnych:  
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

Źródło danych:  
Starostwo Powiatowe w Szczytnie  
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami  
ul. Kościuszki 14, 12-100 Szczytno

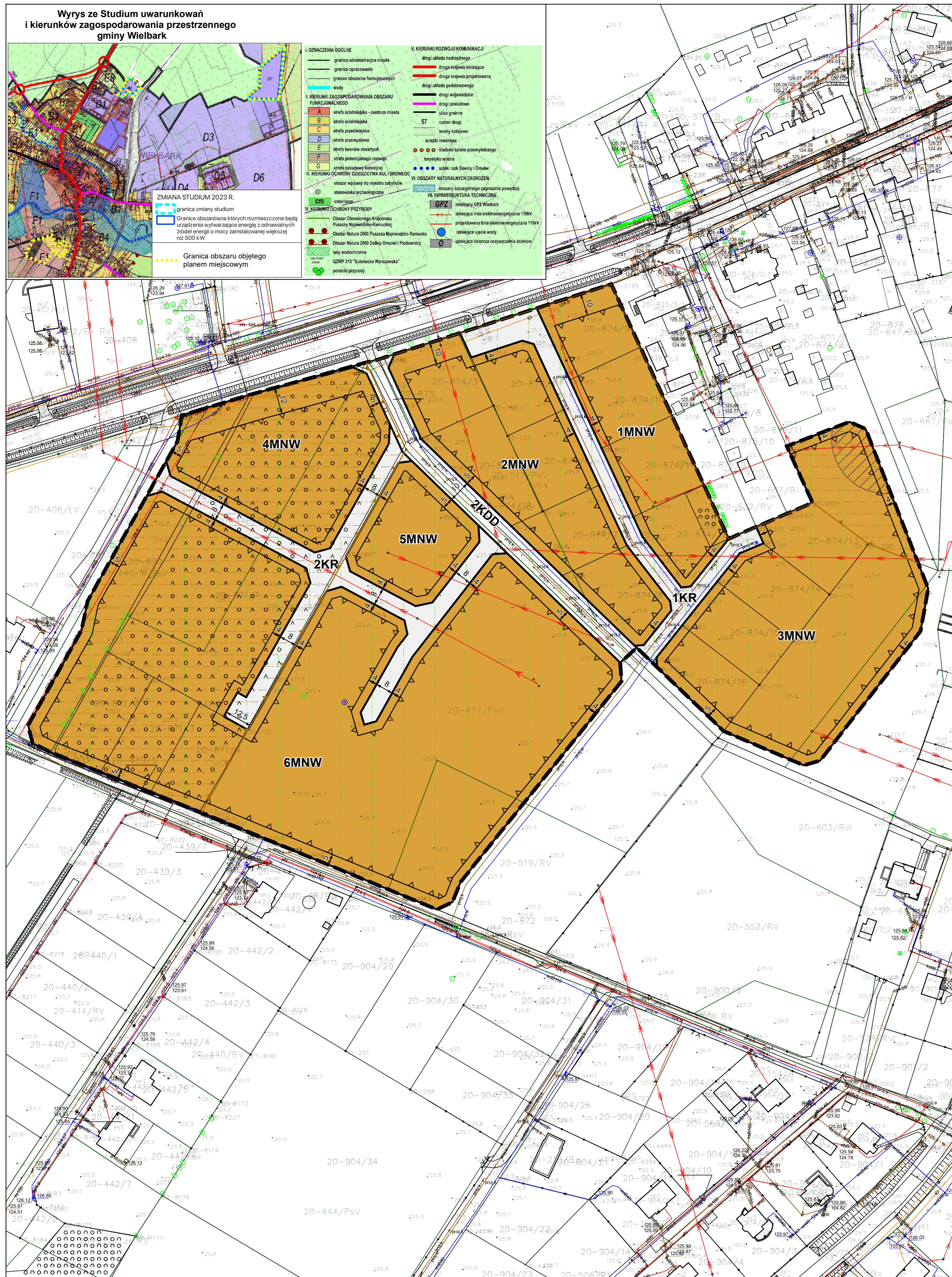


- Granicą obszaru objętego planem miejscowym
- Obreby ewidencyjne
- Podział na arkusze



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEŚCIE WIELBARK – UL. SZWEDZKA, UL. CHODKIEWICZA, UL. PRZEMYSŁOWA

ZAŁĄCZNIK NR 1  
do Uchwały nr XLI/318/23  
Rady Miejskiej w Wielbarku  
z dnia 28 grudnia 2023 r.



**Elementy będące ustaleniami planu miejscowego**

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▽ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW
- 10 Wymiar podany w metrach

**Przeznaczenia terenów:**

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- P - teren produkcji
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

**Elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych**

- Obszar Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB 280007
- Stanowisko archeologiczne nr 7 AZP 32-65
- Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego
- Obszar aglomeracji Wielbark

**Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska**

Układ współrzędnych:  
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

Źródło danych:  
Starostwo Powiatowe w Szczytnie  
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami  
ul. Kościuszki 14, 12-100 Szczytno

0 1:1 000 100 m

**Widok poglądowy na tle ortofotomapy**

obwód WIELBARK

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Obreby ewidencyjne
- Podział na arkusze

Arkusz 3 z 3

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/318/23  
Rady Miejskiej w Wielbarku  
z dnia 28 grudnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark – ul. Szwedzka, ul. Chodkiewicza, ul. Przemysłowa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z 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) Rada Miejska w Wielbarku postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark – ul. Szwedzka, ul. Chodkiewicza, ul. Przemysłowa wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 10 listopada 2023 r. do 1 grudnia 2023 r.

2. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

---

<sup>1)</sup>Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/318/23  
Rady Miejskiej w Wielbarku  
z dnia 28 grudnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z 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) Rada Miejska w Wielbarku postanawia, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.<sup>2)</sup>) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

---

<sup>1)</sup>Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029.

<sup>2)</sup>Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/318/23  
Rady Miejskiej w Wielbarku  
z dnia 28 grudnia 2023 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne  
w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r.  
o infrastrukturze informacji przestrzennej**

**Rada Miejska w Wielbarku na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z 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) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Borki Wielbarskie, gmina Wielbark, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

**UZASADNIENIE**

do Uchwały Nr XLI/318/23  
Rady Miejskiej w Wielbarku  
z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście  
Wielbark – ul. Szwedzka, ul. Chodkiewicza, ul. Przemysłowa**

**1 PODSTAWA PRAWNA**

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

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

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) tj.: *Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:*

- 1) *przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;*
- 2) *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:*
  - a) *zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub*
  - b) *jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;*
- 3) *przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;*
- 4) *przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Przed dniem wejścia w życie 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):

- 1) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończone;
- 2) wystąpiono o opinie i uzgodnienia.

W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

## 2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy Szwedzkiej, Chodkiewicza i Przemysłowej. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XXXVI/289/23 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark – ul. Szwedzka, ul. Chodkiewicza, ul. Przemysłowa.

Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 18 ha. Jeden z terenów usytuowany jest w sąsiedztwie linii kolejowych nr 35: Ostrołęka - Szczytno oraz 225: Nidzica - Wielbark. Na obszarze, do czasu uchwalenia niniejszego planu, obowiązują dwa plany miejscowe:

- przyjęty Uchwałą Nr XXIII/188/21 Rady Gminy Wielbark z dnia 22 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark w części obrębów geodezyjnych Kołodziejowy Grąd, Kucbork, Przeździek Mały, Przeździek Wielki oraz dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Szwedzkiej, pomiędzy ulicami Chodkiewicza i 1 Maja oraz w północnej części miasta przy drodze krajowej nr 57 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 listopada 2021 r. poz. 4392),
- przyjęty Uchwałą Nr X/80/07 Rady Gminy Wielbark z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do wsi Wielbark od strony północno-wschodniej (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 stycznia 2008 r. poz. 311).

Celem opracowania planu miejscowego jest umożliwienie rozwoju terenów przemysłowych (w tym umożliwienie realizacji urządzeń wytwarzających energię ze światła słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW) w północnej części miasta Wielbark oraz regulacja układu komunikacyjnego obszaru przeznaczonego w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obszar objęty planem miejscowym nie jest zabudowany.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody Obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW;
- 2) teren produkcji, oznaczony symbolem P;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

Jednocześnie z procedurą sporządzenia planu opracowywana była zmiana Studium wywołana Uchwałą Nr XXXVI/288/23 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielbark. Zmiana Studium została przyjęta Uchwałą Nr XLI/317/23 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 28 grudnia 2023 r.

W obowiązującym Studium dla obszaru w granicach planu miejscowego ustalono kierunek rozwoju oznaczony symbolem D7 i D8 (strefa przemysłowa) – dla terenów oznaczonych symbolem P, oraz F1 (strefa potencjalnego rozwoju) i B4 (strefa śródmiejska) – dla terenów oznaczonych symbolem MNW.

Ponadto, w Studium dla terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolem P wyznaczono „Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW”.

W związku z powyższym, spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



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

#### **3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. W §18-§21 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami MNW, P, KDD, KR.

#### **3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody Obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych. W §18-§21 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami MNW, P, KDD, KR.

#### **3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin**

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Subniecka Warszawska Nr 215) – obowiązują przepisy odrębne.

W planie miejscowym nie występują grunty leśne ani grunty rolne klas I-III objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu miejscowego nie występują złoża kopalin.

#### **3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej określono w §8 uchwały. W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje stanowisko archeologiczne nr 7 na obszarze AZP 32-65 ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków.

#### **3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)**

W granicach planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. W §15 uchwały określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Za przestrzeń publiczną w planie miejscowym uznano teren oznaczony symbolem KDD. Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren oznaczony symbolem KDD.

#### **3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

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

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów

ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **3.7 Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność osób prywatnych, spółek i gminy Wielbark.

### **3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej. Obszar objęty planem miejscowym nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej.

### **3.9 Potrzeby interesu publicznego**

W §9 ustalono, że w granicach planu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej. Do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem KDD – ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto w przepisach szczegółowych dla tego terenu. W związku z tym nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych. Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren oznaczony symbolem KDD.

### **3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejsze infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych.

W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

#### **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XXXVI/289/23 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark- ul. Szwedzka, ul. Chodkiewicza, ul. Przemysłowa. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

W dalszym postępowaniu ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 listopada 2023 r. do 1 grudnia 2023 r. siedzibie Urzędu Miejskiego. Projekt planu miejscowego i prognoza dostępne były również na stronie BIP: <http://wielbark-ug.bip-wm.pl/public/>.

W trakcie wyłożenia, 27 listopada 2023 r. o godzinie 11:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Dyskusja została przeprowadzona w formie zdalnej przy użyciu platformy komunikacji internetowej (Microsoft Teams). Link do spotkania został umieszczony na stronie BIP Urzędu Miejskiego. Nikt nie zabrał głosu w dyskusji w związku z brakiem obecności osób zainteresowanych.

Termin na składanie uwag upłynął 15 grudnia 2023 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie papierowej (na adres: Urząd Miejski w Wielbarku, ul. Grunwaldzka 2, 12-160 Wielbark) lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej (na adres mailowy: sekretariat@wielbark.com.pl) z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o jego wyłożeniu do publicznego wglądu były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

### **3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności. W §15 ustalono zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Burmistrz po ogłoszeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - nie otrzymał wniosków od mieszkańców.

Ponadto, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi. Na dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu nie podłączyły się osoby zainteresowane.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

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

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie planuje się nowej zabudowy mieszkaniowej. Dla terenów oznaczonych symbolami MNW obowiązywał dotąd plan przyjęty Uchwałą Nr XXIII/188/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 22 września 2021 r. Obszar jest wyposażony w sieć elektroenergetyczną i telekomunikacyjną. Planowana jest budowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1P obowiązywał plan miejscowy, który częściowo przeznaczał go pod zabudowę produkcyjną. W procedowanym planie miejscowym planuje się rozszerzenie tego przeznaczenia. Teren ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

Teren oznaczony symbolem 2P jest terenem dla którego nie obowiązywał dotąd plan miejscowy. Ustalenie przeznaczenie pod teren produkcji – stanowić będzie kontynuację tego typu zabudowy w części przemysłowej Wielbarka. Bezpośrednio przy granicy tego terenu przebiega sieć kanalizacyjna i elektroenergetyczna.

**6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Rada Miejska w Wielbarku podjęła Uchwałę Nr XXVII/213/18 z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wielbark.

W §3 ww. uchwały wskazano: „Uznaje się, że obowiązujące plany miejscowe sporządzone na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. nie wymagają aktualizacji”. Dla obszarów objętych planem obowiązują dwa plany miejscowe przyjęte Uchwałą Nr X/80/07 Rady Gminy Wielbark z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do wsi Wielbark od strony północno-wschodniej oraz plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXIII/188/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 22 września 2021 r. w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark w części obrębów geodezyjnych Kołodziejowy Grąd, Kucbork, Przeździek Mały, Przeździek Wielki oraz dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Szwedzkiej, pomiędzy ulicami Chodkiewicza i 1 Maja oraz w północnej części miasta przy drodze krajowej nr 57.

Sporządzenie planu miejscowego związane jest z umożliwieniem rozwoju terenów przemysłowych w północnej części miasta Wielbark oraz regulację układu komunikacyjnego terenu przeznaczonego w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

W planie uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W granicach nie występują przestrzenie publiczne. Do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem KDD.

## **7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.