



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 14 grudnia 2020 r.

Poz. 5107

### UCHWAŁA NR XVII/131/20 RADY MIEJSKIEJ W WIELBARKU

z dnia 10 listopada 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Przemysłowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 1086) oraz na podstawie Uchwały Nr XII/92/20 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 13-02-2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Przemysłowej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielbark, uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY WSTĘPNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Przemysłowej, zwany dalej „planem”.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącego integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w myśl warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) strefa kontrolowana – strefa od gazociągów wyznaczana w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) zabudowa istniejąca – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.

2. Oznaczenie granicy obszaru objętego planem miejscowym biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

## **Rozdział 2. PRZEPISY OGÓLNE**

### **§ 4. Ustala się przeznaczenia:**

- 1) teren zabudowy usługowej oraz infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **U, K**;
- 2) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem **G**;
- 3) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem **T**;
- 4) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, kanalizacja, gospodarka odpadami, oznaczony symbolem **WKO**.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-20.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

### **§ 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) na terenie objętym planem nie występują:
  - a) dobra kultury współczesnej,
  - b) zabytki nieruchome wpisane do rejestru,
  - c) zabytki nieruchome znajdujące się w ewidencji zabytków,
  - d) zabytki archeologiczne wpisane do rejestru lub znajdujące się w ewidencji AZP.

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

- 1) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielbarka nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) w granicach planu nie występują przestrzenie publiczne.

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

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

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

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

- 1) 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;
- 2) dla projektowanych sieci gazowych wyznacza się strefę kontrolowaną po obu stronach osi gazociągu, w której obowiązują zasady i regulacje określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 30^\circ$ ,
  - c) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 3) ustalone parametry w pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów w sposób niekolidujący z tymi przeznaczeniami z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu;
- 2) parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb na terenie zasilania lub obszarze zlewni;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
  - b) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzanie istniejącą siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - c) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
    - zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszcza się realizację i zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zakazem wykorzystania energii wiatru,
- e) w zakresie ogrzewania ustala się:
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, ogrzewanie paliwami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza zaopatrzenie w ciepło energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
  - ustala się zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru,
- f) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej,
  - rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wielbark;
- 5) dostępność komunikacyjna terenów z drogi gminnej publicznej położonej poza obszarem objętym planem;
- 6) stanowiska postojowe, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zapewnić w następującej liczbie:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem U,K: minimum 2 stanowiska postojowe oraz minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem G: minimum 2 stanowiska postojowe,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem T: nie ustala się,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem WKO: minimum 2 stanowiska postojowe;
  - e) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu oznaczonego symbolem U,K:
    - 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.

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

§ 16. W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawkę opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 1% dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem. .

### **Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem U, K:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
  - c) forma dachów dowolna;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,0,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) stanowiska postojowe zgodnie z §14.

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **G**:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 2) ustala się lokalizację stacji regazyfikacji SR LNG oraz stacji gazowej podwyższonego średniego ciśnienia;
- 3) zakaz lokalizowania budynków innych niż do bezpośredniej obsługi stacji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,
- b) forma dachów dowolna;

5) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,8,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90% powierzchni działki,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej,
- e) stanowiska postojowe zgodnie z §14.

**§ 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **T**:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 2) ustala się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
  - stacja bazowa telefonii komórkowej: 50,0 m,
  - pozostałe obiekty budowlane: 7,0 m,

- b) forma dachów dowolna;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej.

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **WKO**:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – wodociągi, kanalizacja, gospodarka odpadami;
- 2) ustala się lokalizację inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
  - b) forma dachów dowolna;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,5,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 21. Wejście w życie niniejszego planu powoduje utratę mocy obowiązującej uchwały odnoszącej się do objętego nią terenu: Uchwała Nr 69/XIV/96 Rady Gminy w Wielbarku z dnia 30 sierpnia 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących zmianami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Wielbark (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 18 października 1996 r. Nr 40).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielbarka.

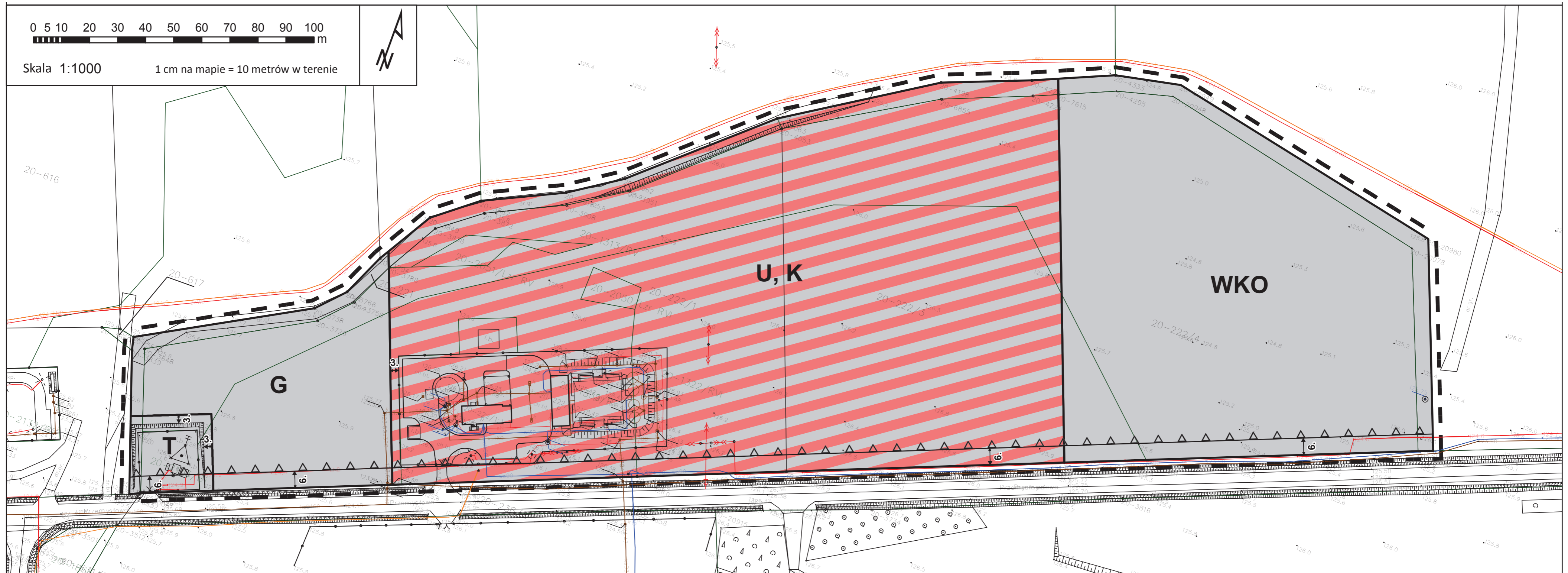
§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady

**Robert Marek Kwiatkowski**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Przemysłowej



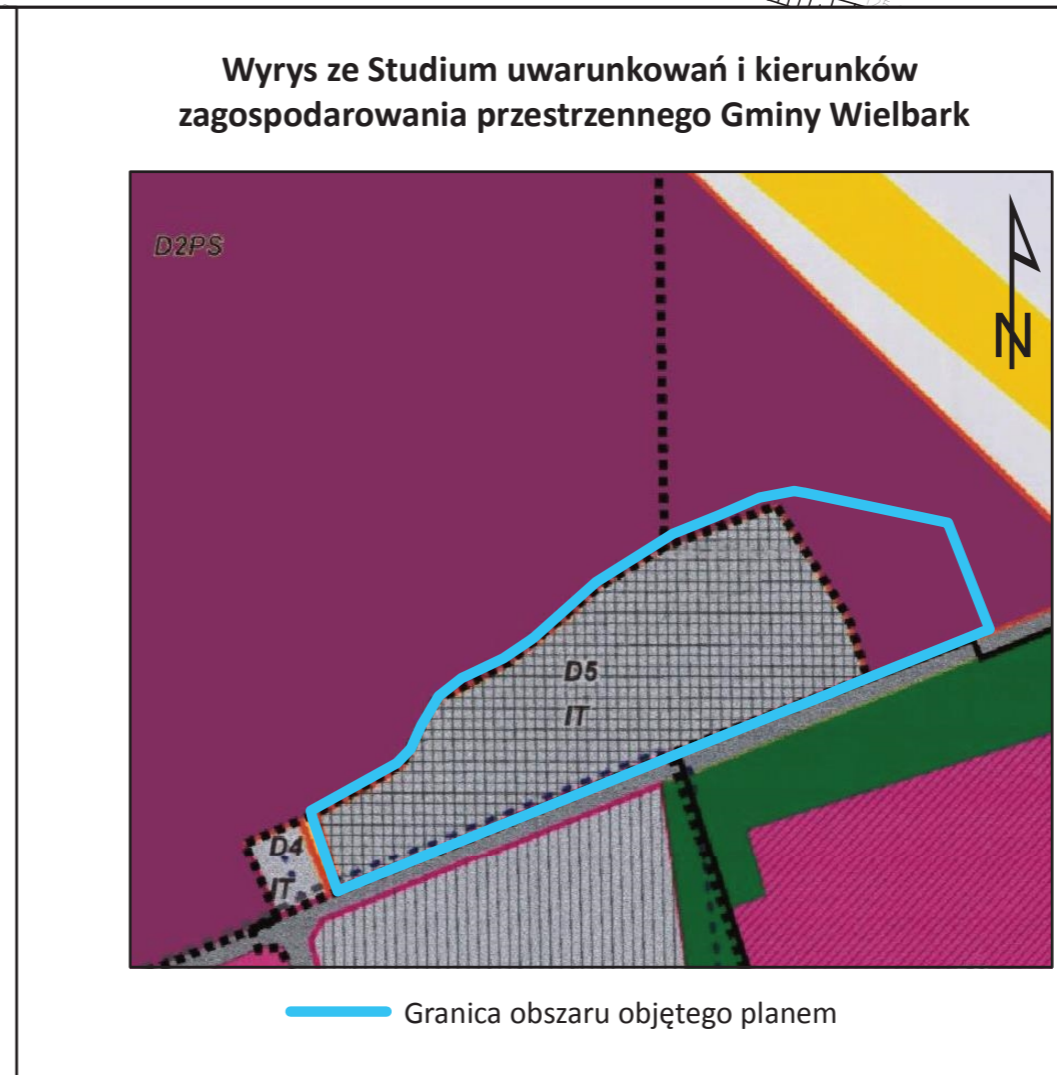
Kąty nachylenia szarfur w legendzie są zorientowane względem kierunku północy

**OZNACZENIA**

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ← 6. → Wymiar podany w metrach

**Przeznaczenie terenu:**

- U, K - teren zabudowy usługowej oraz infrastruktury technicznej - kanalizacja
- G - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo
- T - teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja
- WKO - teren infrastruktury technicznej - wodociągi, kanalizacja, gospodarka odpadami



**Legenda**

<p><b>Obszary funkcjonalne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MN - funkcja mieszkaniowa</li> <li>MR - zabudowa zagrodowa</li> <li>MU - funkcja mieszkaniowo usługowa</li> <li>UR - rzemiosło produkcyjno - usługowe</li> <li>UP - usługi publiczne</li> <li>ML - zabudowa mieszkaniowa letniskowa</li> <li>GR - baza gospodarcza rolnictwa</li> <li>PS - przemysł, gospodarka magazynowa</li> <li>UT - funkcja turystyczna</li> <li>ZD - ogródki działkowe i sady</li> <li>ZCz - cmentarze czynne</li> <li>ZCz - cmentarze zamknięte</li> <li>RL - las</li> <li>ZE - tereny zielone, boisko</li> <li>PE - eksploatacja kruszywa</li> <li>IT - infrastruktura techniczna</li> </ul> <p>Szczegółowy opis w części tekstowej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>tereny zagrożone powodzią</li> <li>tereny wielofunkcyjnego rozwoju</li> <li>obowiązujące plany miejscowe</li> <li>przekreślenie elementów nieaktualnych</li> </ul>	<p><b>Kierunki rozwoju przestrzennego</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptacja</li> <li>Zainwestowanie</li> <li>Rozbudowa</li> <li>Rehabilitacja</li> </ul> <p>granica opracowania</p> <p>tereny wymagające szczegółowego opracowania planistycznego</p>
---	--

**ZMIANY**

- teren objęty zmianą studium z 2016 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/131/20  
Rady Miejskiej w Wielbarku  
z dnia 10 listopada 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Przemysłowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 1086) Rada Miejska w Wielbarku postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do sporządzenia, którego przystąpiono uchwałą Nr XII/92/20 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 13-02-2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Przemysłowej, **wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 28 sierpnia 2020 r. do 18 września 2020 r.**

2. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag **upłynął odpowiednio w dniu 2 października 2020 r.**

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **nie wniesiono uwag.**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/131/20  
Rady Miejskiej w Wielbarku  
z dnia 10 listopada 2020 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 1086) Rada Miejska w Wielbarku postanawia, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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.

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XVII/131/20 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 10 listopada 2020 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych  
w mieście Wielbark przy ulicy Przemysłowej

### 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;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### 2 Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Przemysłowej (zwanym dalej: MPZP). Do opracowania MPZP przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XII/92/20 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 13-02-2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Przemysłowej.

Teren opracowania MPZP zlokalizowany jest w mieście Wielbark przy ul. Przemysłowej. W jego granicach znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej operatora T-MOBILE oraz gminna oczyszczalnia ścieków. Pozostała część terenu jest niezagospodarowana. W skład obszaru wchodzi cztery działki ewidencyjne, z czego trzy stanowią własność Gminy Wielbark a jedna Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Łączna powierzchnia obszaru w granicach MPZP wynosi około 5 ha.

W projekcie MPZP wyznaczono następujące przeznaczenia terenów:

- a) teren zabudowy usługowej oraz infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem U, K;
- b) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem G;
- c) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem T;
- d) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, kanalizacja, gospodarka odpadami, oznaczony symbolem WKO.

Dla części terenu obowiązuje miejscowy plan podjęty Uchwałą Nr 69/XIV/96 Rady Gminy w Wielbarku z dnia 30 sierpnia 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących zmianami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Wielbark (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 18 października 1996 r. Nr 40).

W obowiązującym miejscowym planie występują dwa przeznaczenia terenów: „NO1 – teren przeznaczony na powiększenie działki oczyszczalni” oraz „NO – teren oczyszczalni ścieków”.

W projekcie MPZP na obszarze „NO1” ustalono przeznaczenia terenów: „G” i „T” a na obszarze „NO” ustalono przeznaczenie terenu „U,K”.

### 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

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego tj. dotyczące zasad

kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wskazano w §5 oraz §17-20.

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

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wskazano w §5 oraz §17-20. Projekt MPZP w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych.

### **3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt MPZP w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych.

§11 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

W granicach obszaru objętego MPZP nie występują grunty leśne i grunty rolne klas I-III objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, poz. 471). Kontury występujące w granicach obszaru opracowania to: dr, Bi, RVI, Lzr RVI, Lzr RV, RV.

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

MPZP w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach planu nie występują: dobra kultury współczesnej, zabytki nieruchome wpisane do rejestru, zabytki nieruchome znajdujące się w ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne wpisane do rejestru lub znajdujące się w ewidencji AZP.

### **3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Wojewódzki Państwowy Inspektor Sanitarny, Powiatowy Państwowy Inspektor Sanitarny, Straż Pożarna, Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska, geolog, starosta, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Straż Graniczna).

W §14 określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, która jest wydawana osobom niepełnosprawnym oraz placówkom zajmującym się opieką, rehabilitacją lub edukacją osób niepełnosprawnych mających znacznie ograniczone możliwości samodzielnego poruszania się.

Ponadto na terenie opracowania miejscowego planu nie występują zagrożenia takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych (§11 uchwały).

### **3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

MPZP 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 wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki

zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.

### **3.7 Prawo własności**

W granicach opracowania MPZP znajdują się cztery działki ewidencyjne. Trzy z nich stanowią własność Gminy Wielbark (działki nr: 221, 222/1, 222/3, obręb geodezyjny nr 20) a jedna Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (działka nr 222/4, obręb geodezyjny nr 20).

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

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt MPZP podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną. Teren objęty planem miejscowym nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej.

### **3.9 Potrzeby interesu publicznego**

W granicach MPZP zabezpieczono tereny pod realizację inwestycji celu publicznego. Na terenie „U,K” zlokalizowana jest istniejąca oczyszczalnia ścieków. Na terenie „WKO” ustalenia MPZP dopuszczają realizację: „inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych”.

Ww. inwestycje stanowią też zadania własne Gminy Wielbark. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) zadania własne obejmują m. in. sprawy: „wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz” oraz „działalności w zakresie telekomunikacji”.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, poz. 284, poz. 471, poz. 782) celami publicznymi są m. in.: „budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania”.

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

Projekt MPZP w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Wskazano 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 MPZP zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Ogłosił o podjęciu przez Radę Miejską w Wielbarku Uchwały Nr XII/92/20 z dnia 13-02-2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Przemysłowej.

Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy, a także w prasie. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do MPZP. Na tym etapie nie wpłynęły żadne wnioski.

Następnie został sporządzony projekt MPZP wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe instytucje na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz obwieścił/ogłosił o wyłożeniu projektu MPZP wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie MPZP rozwiązaniami, informację na temat możliwości składania uwag do projektu. Obwieszczenie znalazło się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu.

Projekt MPZP wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 sierpnia 2020 r. do 18 września 2020 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 3 września 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu. Na dyskusji publicznej nie zjawili się mieszkańcy. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono uwag.

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

Projekt MPZP w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

### **3.13 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 obwieszczeniu/ogłoszeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu nie otrzymał wniosków od osób prywatnych w sprawie planu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono uwag.

Ustalenia MPZP uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia MPZP dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia MPZP. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia MPZP i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

### **3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

- 1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**

3. **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
4. **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
  - 3.15 a) **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 (Dz. U. 2019, poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
  - 3.16 b) **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 MPZP wyznaczono następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej oraz infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem U, K;
- 2) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem G;
- 3) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem T;
- 4) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, kanalizacja, gospodarka odpadami, oznaczony symbolem WKO.

Na terenie „T” znajduje się istniejąca stacja bazowa telefonii komórkowej operatora T-MOBILE. Na części terenu „U,K” funkcjonuje gminna oczyszczalnia ścieków oraz przytulisko dla psów. Pozostałe tereny nie są zabudowane. Na terenie „G” Polska Spółka Gazownictwa realizowała będzie stację regazyfikacji SR LNG oraz stację gazową podwyższonego średniego ciśnienia.

Obszar objęty miejscowym planem zlokalizowany jest przy ul. Przemysłowej w mieście Wielbark. Posiada uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

Analizowany teren usytuowany jest w odległości około 1,5 km od centrum miejscowości Wielbark. Ulica Przemysłowa, przy której jest położony, jest drogą gminną publiczną.

#### **4 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**

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 §4 ww. uchwały wskazano: „Uznaje się, że obowiązujące plany miejscowe sporządzone na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07.07.1994 r. wymagają częściowej aktualizacji pod względem zgodności z przepisami prawa i będą podlegały sukcesywnej zmianie w połączeniu z bieżącymi potrzebami gminy”.

Dla części terenu obowiązuje miejscowy plan opracowany właśnie na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07.07.1994 r., podjęty Uchwałą Nr 69/XIV/96 Rady Gminy w Wielbarku z dnia 30 sierpnia 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących zmianami miejscowego planu ogólnego

zagospodarowania przestrzennego wsi Wielbark (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 18 października 1996 r. Nr 40).

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

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Urząd z tytułu uchwalenia MPZP jest podany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.