

**UCHWAŁA Nr ...**  
**Rady Miejskiej w Wielbarku**  
**z dnia ... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działek 3,  
1/4, 1/2, 1/1, 16 i 23/10, obręb Przeździeń Wielki, gm. Wielbark**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.<sup>2)</sup>) i Uchwały Nr XL/312/23 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działek 3, 1/4, 1/2, 1/1, 16 i 23/10, obręb Przeździeń Wielki, gm. Wielbark, Rada Miejska uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działek 3, 1/4, 1/2, 1/1, 16 i 23/10, obręb Przeździeń Wielki, gm. Wielbark, 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 1:2000, 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: nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, z wyłączeniem: dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
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.

---

1 Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739

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

### §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) wymiar podany w metrach;
  - 5) określenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.

### §4

Ustala się następujące przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **PEF**.

### §5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### §6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 3) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) projektowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 5) na obszarze objętym 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;
- 6) 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: w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

## **§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) na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

## **§10**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## **§11**

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

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

## **§12**

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) minimalna powierzchnia działki: 50 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 20^\circ$ ,
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## **§13**

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

## **§14**

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących obszar objęty planem miejscowym 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 w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami PEF;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) parametry techniczne projektowanej 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;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - z sieci wodociągowej,
    - dopuszcza się realizację ujęć własnych,
  - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się: odprowadzanie ścieków 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: z sieci telekomunikacyjnej oraz poprzez 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;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wielbark;
- 7) w zakresie ochrony przeciwpożarowej: obowiązują przepisy odrębne;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) ustalenia w zakresie miejsc do parkowania dla terenów oznaczonych symbolem PEF: minimum 1 miejsce do parkowania.

## **§15**

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

## **§16**

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**

### **§17**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem **1PEF, 2PEF**:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
- 2) dopuszcza się instalacje odnawialnego źródła energii - energii promieniowania słonecznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,00001 do 0,01,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 50 000 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- 5) obsługa komunikacyjna terenów z dróg gminnych położonych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

## **ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§18**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielbarka.

### **§19**

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**