



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 18 maja 2022 r.

Poz. 2353

UCHWAŁA NR XXVII/223/22 RADY MIEJSKIEJ W WIELBARKU

z dnia 14 kwietnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Nowowiejskiego

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 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz na podstawie Uchwały Nr XXII/179/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Nowowiejskiego 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 Nowowiejskiego, zwany dalej „planem”.

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

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, 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;
- 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 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 – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w przepisach prawa budowlanego;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w przepisach prawa budowlanego,

b) pozostałych obiektów budowlanych – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujące energię promieniowania słonecznego wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4;
- 6) wymiar podany w metrach;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
- 2) stanowisko archeologiczne (część).

3. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest oznaczeniem informacyjnym: granice obrębów ewidencyjnych

4. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

Rozdział 2. **PRZEPISY OGÓLNE**

§ 4. Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, oznaczony symbolem **P**;
- 2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **IT-E**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

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

- 1) w granicach planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-19.

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

- 1) w granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 3) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 4) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) w granicach planu występuje stanowisko archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków - stanowisko nr 5 na obszarze 32-66 AZP (część) – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w odniesieniu do stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu nie występują przestrzenie publiczne, a w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.

§ 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 w granicach planu zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Subniecka Warszawska Nr 215), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) w granicach planu nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) w odniesieniu do obszaru w granicach planu 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) w granicach planu wyznaczono obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujące energię promieniowania słonecznego wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 2) ustalenia dla strefy ochronnej, o której mowa w pkt 1:
 - a) urządzenia fotowoltaiczne należy wyposażyć w zabezpieczenia zapobiegające oślepianiu użytkowników dróg wskutek olśnienia światłem słonecznym odbitym od paneli fotowoltaicznych,
 - b) pozostałe ustalenia dla strefy ochronnej wyrażone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy na terenie znajdującym się w strefie;
- 3) w granicach planu obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zagospodarowanie w strefie, o której mowa w pkt 3, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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.

§ 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: 10 000 m²,
- 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 urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nią 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 infrastruktury technicznej i związane z nią obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) adaptuje się istniejącą sieć infrastruktury technicznej i związane z nią obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 4) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą:
 - a) urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ich konstrukcjami wsporczymi,
 - b) przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z technologią zakładu lub funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 5) parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb w granicach planu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - usuwanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się: z istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną,
 - f) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wielbark;
- 8) dostępność komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) ustalenia w zakresie stanowisk postojowych na terenach oznaczonych symbolem P:
 - a) zapewnić w liczbie: 35 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy,

- b) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
- c) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
- d) stanowiska postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej, w granicach planu,
- e) 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.

§ 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 procentową opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu.

Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących do magazynowania, przetwarzania, transformowania, przesyłu energii i innych urządzeń z tym związanych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m,
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,02 do 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 70% powierzchni działki,
 - w przypadku realizacji urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy 90% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - w przypadku realizacji urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 2% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) dostępność komunikacyjna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1P: z publicznej drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2P: z publicznej drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu poprzez teren zlokalizowany poza granicami planu;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 1P zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne (część), obowiązują zasady określone w §8;
- 7) teren oznaczony symbolem 1P zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują zasady określone w §12;

8) na terenach wyznaczono obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujące energię promieniowania słonecznego wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, obowiązują zasady określone w §12.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **IT-E**:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 1,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni terenu;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,0 m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wejście w życie planu powoduje utratę mocy obowiązującej uchwały odnoszącej się do objętego nią terenu: Uchwała Nr XXX/179/06 Rady Gminy Wielbark z dnia 9 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Wielbark w rejonie ulicy Nowowiejskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 maja 2006 r. Nr 62 poz. 1142).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielbarka.

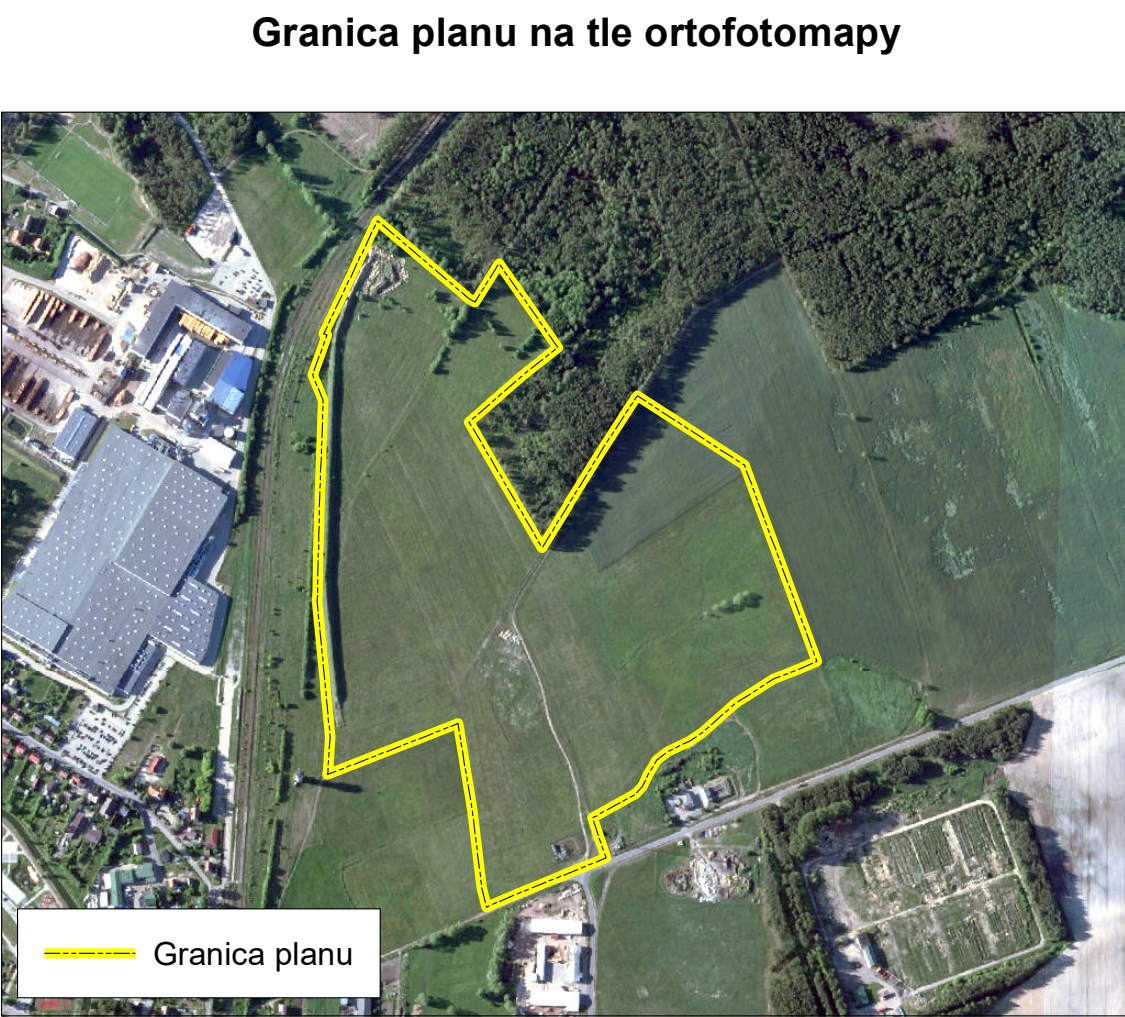
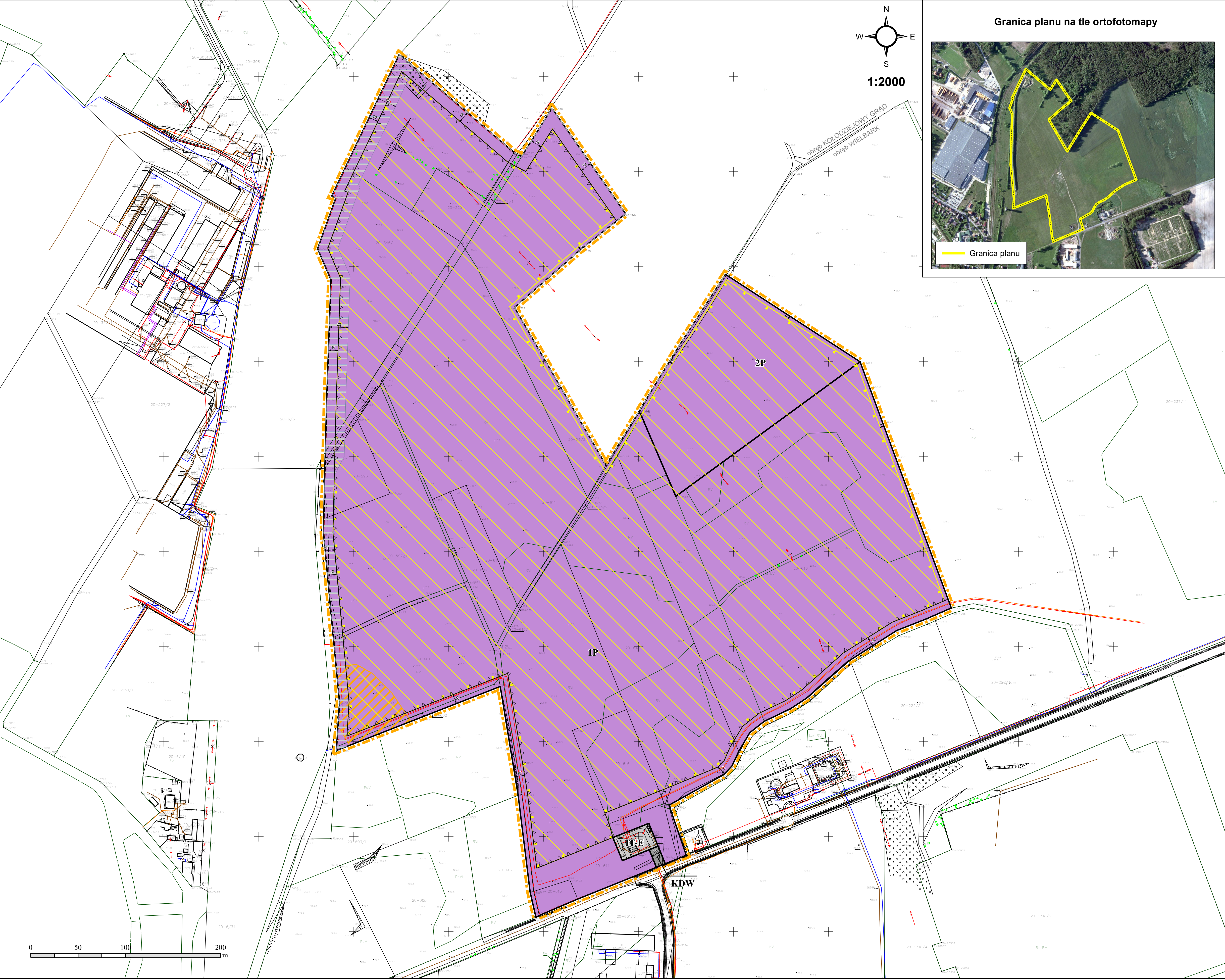
§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

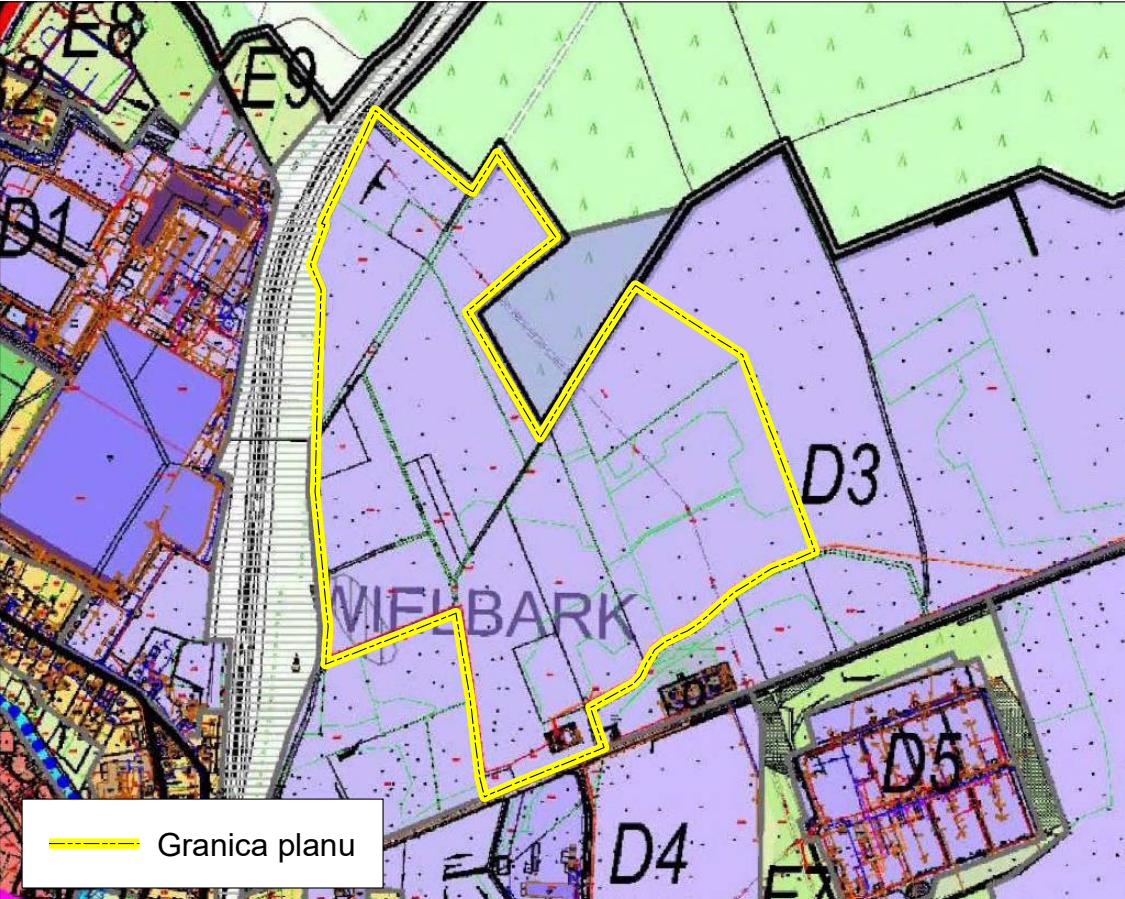
Przewodniczący Rady

Robert Marek Kwiatkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEŚCIE WIELBARK PRZY ULICY NOWOWIEJSKIEGO



Wyrys ze Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Wielbark



I. OZNACZENIA OGÓLNE		V. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	
	granica administracyjna miasta		drogi układu nadrzędnego
	granica opracowania		droga krajowa istniejąca
	granice obszarów funkcjonalnych		droga krajowa projektowana
	wody		drogi układu podstawowego
II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU FUNKCJONALNEGO			drogi wojewódzkie
	A strefa śródmiejska - centrum miasta		drogi powiatowe
	B strefa śródmiejska		ulice gminne
	C strefa przedmiejska		57 numer drogi
	D strefa przemysłowa		tereny kolejowe
	E strefa terenów otwartych		
	F strefa potencjalnego rozwoju		
	G strefa zabudowy kolonijnej		

Oznaczenia obowiązujące:

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujące energię promieniowania słonecznego wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- Przeznaczenie terenów:**
 - P - Teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej
 - IT-E - Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
 - KDW - Teren drogi wewnętrznej
- Wymiar podany w metrach

Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego
- Stanowisko archeologiczne (część)

Oznaczenie informacyjne:

- Granice obrębów ewidencyjnych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/223/22

Rady Miejskiej w Wielbarku

z dnia 14 kwietnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 XXII/179/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Nowowiejskiego, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 28 stycznia 2022 r. do 18 lutego 2022 r.

2. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 4 marca 2022 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 XXVII/223/22

Rady Miejskiej w Wielbarku

z dnia 14 kwietnia 2022 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 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 559) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/223/22

Rady Miejskiej w Wielbarku

z dnia 14 kwietnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

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

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr XXVII/223/22
Rady Miejskiej w Wielbarku
z dnia 14 kwietnia 2022 r.**

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

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.*

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (zwanym dalej planem) dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Nowowiejskiego. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XXII/179/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Nowowiejskiego. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 32 ha. Teren usytuowany jest w sąsiedztwie linii kolejowych nr 35: Ostrołęka - Szczytno oraz 225: Nidzica - Wielbark. Na obszarze, do czasu uchwalenia niniejszego planu, obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XXX/179/06 Rady Gminy Wielbark z dnia 9 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Wielbark w rejonie ulicy Nowowiejskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 maja 2006 r. Nr 62 poz. 1142). W obowiązującym planie teren przeznaczono pod PS - Teren projektowanej zabudowy przemysłowej i magazynowo-składowej. Tereny sąsiednie przeznaczone są również pod tego typu zabudowę.

Celem opracowania planu jest dostosowanie zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz umożliwienie lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW. Obszar nie jest zabudowany, w południowej części zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna, do której prowadzone są sieci infrastruktury technicznej. Obszar opracowania planu położony jest poza formami ochrony przyrody.

Plan ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, oznaczony symbolem **P**;
- 2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **IT-E**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark, uchwalonym Uchwałą Nr XX/153/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 30 marca 2021 r. W Studium teren opracowania zlokalizowany jest w Strefie D3. Zgodnie z ustaleniami dla strefy D, definiowanej jako strefa przemysłowa, dopuszcza się „lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z wyłączeniem siłowni wiatrowych”.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że 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 §17-§19 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami P, IT-E, KDW.

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. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych. W §17-§19 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami P, IT-E, KDW.

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

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Subniecka Warszawska Nr 215) – obowiązują przepisy odrębne.

W planie 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.

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 planu występuje stanowisko archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków - stanowisko nr 5 na obszarze 32-66 AZP (część) – zgodnie z rysunkiem planu.

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. poz. 1696 i 2473)

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. W §14 uchwały określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne.

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 w większości własność spółki IKEA Industry Poland Sp. z o. o. oraz Skarbu Państwa (we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa) – działka 20-237/11.

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.

Teren 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 oraz że nie występują przestrzenie publiczne.

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

Projekt planu miejscowego w §14 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 tejże 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 MPZP zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XXII/179/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Wielbark przy ulicy Nowowiejskiego. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu, 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 miejscowego planu 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.01.2022 r. do 18.02.2022 r. w siedzibie Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu.

W trakcie wyłożenia, 17.02.2022 r. o godzinie 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu za pomocą środków porozumiewania się na odległość – na platformie Microsoft Teams. Na dyskusję nie podłączyły się zainteresowane osoby.

Termin na składanie uwag upłynął 4.03.2022 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 wpłynęła żadna uwaga.

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 §14 ustalono zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

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 wpłynęła żadna uwaga. 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 POPRZEC:

- 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.

Na obszarze, do czasu uchwalenia niniejszego planu, obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XXX/179/06 Rady Gminy Wielbark z dnia 9 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Wielbark w rejonie ulicy Nowowiejskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 maja 2006 r. Nr 62 poz. 1142). W obowiązującym planie teren przeznaczono pod PS - Teren projektowanej zabudowy przemysłowej i magazynowo-składowej. W projekcie planu ustalono tożsame przeznaczenie dostosowując parametry zabudowy do obowiązującego Studium i potrzeb właściciela terenu. Ponadto, umożliwiono lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię ze światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW. W związku z powyższym plan nie przeznacza terenu pod nową zabudowę a adaptuje już istniejące przeznaczenie.

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

Teren wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, telekomunikacyjną. W bliskim sąsiedztwie zlokalizowana jest projektowana stacja redukcyjna gazu – przez co zapewniony zostanie dostęp do sieci gazowej. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest również istniejący teren 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.

Ponadto, możliwe jest również podłączenie sieci infrastruktury technicznej po drugiej stronie terenu kolejowego, gdzie znajduje się teren inwestora, wykorzystując istniejące powiązania sieciowe.

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 całego obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan przyjęty Uchwałą Nr XXX/179/06 Rady Gminy Wielbark z dnia 9 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Wielbark w rejonie ulicy Nowowiejskiego (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 maja 2006 r. Nr 62 poz. 1142), tj. sporządzony na podstawie aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzenie planu związane jest ze zmianami ustaleń względem obowiązującego planu na wniosek inwestora.

W planie uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W

granicach nie występują przestrzenie publiczne.

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.