DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 22 listopada 2022 r.

Poz. 5044

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2022-11-22 13:06:56

UCHWAŁA NR XXXI/246/22
RADY MIEJSKIEJ W WIELBARKU

z dnia 17 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark

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, poz. 1005 i poz. 1079), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i poz. 1846) oraz na podstawie Uchwały Nr XXV/214/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark oraz po stwierdzeniu, że plan 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Plan miejscowy składa się z następujących 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 2 arkuszy ponumerowanych od 1 do 2, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, 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) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, wzdłuż której obowiązuje usytuowanie lica jednej z elewacji budynku z możliwością jej cofnięcia na maksymalnie 2/3 jej długości, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:

a) schody,

b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,

c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściem;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:

a) schody,

b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,

c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściem;

3) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia do 12^{o};

4) elewacja uprzywilejowana budynku – reprezentacyjna elewacja budynku, wymagająca zastosowania estetycznych rozwiązań architektonicznych oraz wysokich standardów materiałowych;

5) elewacja frontowa – każda ściana frontowa usytuowana od strony drogi publicznej lub innej przestrzeni publicznej, na której znajduje się główne wejście do budynku;

6) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;

7) przepisy odrębne – przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z ich aktami wykonawczymi;

8) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;

9) wysokość zabudowy:

a) budynków – wysokość budynku określona w przepisach prawa budowlanego,

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

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. Następujące oznaczenia części graficznej planu miejscowego są oznaczeniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4;

6) wymiar podany w metrach.

2. Następujące oznaczenia części graficznej planu miejscowego są oznaczeniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

2) Obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB 280007;

3) obszar stanowiska archeologicznego „Nawarstwienie Kulturowe Starego Miasta Wielbarka”;

4) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego;

5) obszar aglomeracji Wielbark.

Rozdział 2.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustala się przeznaczenia:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MN-U**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MN-MW**;

3) teren usług handlu, oznaczony symbolem **UH**;

4) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **US-UK-KP**;

5) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;

6) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;

7) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni, oznaczony symbolem **KP-Z**;

8) teren parkingu, oznaczony symbolem **KOP**.

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

1) w granicach planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) na terenach oznaczonych symbolami MN-U, MN-MW mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej nr 57; przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym;

3) na terenach oznaczonych symbolami MN-U, MN-MW dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu miejscowego oraz linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego;

4) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji budynków i pokryć dachowych;

5) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-25.

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

1) obszar w granicach planu miejscowego zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB 280007;

2) w granicach prawnej formy ochrony przyrody wymienionej w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne;

3) w granicach planu miejscowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;

5) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

§ 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 miejscowego występuje stanowisko archeologiczne nr 1 na obszarze 32-65/1 AZP „Nawarstwienie Kulturowe Starego Miasta Wielbarka”, wpisane do rejestru zabytków decyzją z dnia 1 września 1992 r. pod nr C-168;

2) w odniesieniu do zabytku, 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:

1) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej;

2) za przestrzenie publiczne uznaje się tereny oznaczone symbolami US-UK-KP, KDD, KP, KOP, KP-Z;

3) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami US-UK-KP, KDD, KP, KOP, KP-Z;

4) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 10. 1. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:

1) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem US-UK-KP;

2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;

3) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP;

4) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni, oznaczony symbolem KP-Z.

2. Zasady realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1 określają ustalenia szczegółowe planu miejscowego.

§ 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, 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) zasady obowiązujące na terenach objętych prawną formą ochrony przyrody – określono w §6;

2) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – określono w §8;

3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne;

4) obszaru objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego nie ustanowiono obszaru ochronnego – obowiązują przepisy odrębne;

5) w granicach planu miejscowego nie występują:

a) tereny górnicze,

b) obszary osuwania się mas ziemnych;

6) 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy są następujące:

1) w granicach planu miejscowego obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

2) zagospodarowanie w strefie, o której mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) 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 szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach planu miejscowego 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: 500 m^2,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90^o z dopuszczeniem tolerancji ± 30^o,

c) minimalna szerokość frontu działki: 14,0 m;

3) ustalone parametry w pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) w granicach planu miejscowego 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 na terenach oznaczonych symbolami US-UK-KP, KDD, KP, KP-Z, KOP oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3) istniejąca sieć infrastruktury technicznej i związane z nią obiekty budowlane i urządzenia podlega przebudowie i rozbudowie;

4) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą: przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;

5) parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach w granicach obszaru objętego planem miejscowym z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb;

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: do sieci kanalizacyjnej,

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 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 istniejącej i 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) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach aglomeracji Wielbark;

8) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wielbark;

9) dostępność komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

10) ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:

a) na terenie oznaczonym symbolem MN-U:

- minimum 0,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego i handlowego,

- minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) na terenie oznaczonym symbolem UH: minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej lub handlowej;

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 miejscowego,

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.

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

§ 17. W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, 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 obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 3.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **MN-U**:

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) teren służy realizacji zabudowy śródmiejskiej miasta Wielbark;

3) budynki realizować jako mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami budynków;

4) zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

5) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garażowych;

6) w przypadku budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nakazuje się zastosowanie elewacji frontowej od strony terenu oznaczonego symbolem KP-Z;

7) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym poddasze użytkowe,

c) dachy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:

- dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35^o-45^o, główne połacie dachu symetryczne,

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastej czerwieni,

d) dachy dla budynków usługowych:

- płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,

- w przypadku dachów dwuspadowych główne połacie dachu symetryczne,

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastej czerwieni, nie dotyczy dachów płaskich;

8) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m^2,

f) stanowiska postojowe: zgodnie z §15;

9) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDD;

10) teren zlokalizowany jest w granicach stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia §8.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **MN-MW**:

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) teren służy realizacji zabudowy śródmiejskiej miasta Wielbark;

3) nakazuje się zastosowanie elewacji uprzywilejowanej budynków od strony drogi krajowej (ul. Władysława Jagiełły) zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garażowych;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, ale nie mniej niż 12,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: cztery, w tym poddasze użytkowe,

c) dachy:

- dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35^o-45^o, główne połacie dachu symetryczne,

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastej czerwieni;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 1,0 do 4,75,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 95% powierzchni terenu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 1% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m^2;

7) dostępność komunikacyjna: poprzez działki o numerach 777/2 i 777/3, obręb Wielbark z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na działce o numerze 762, obręb Wielbark;

8) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB 280007 – obowiązują ustalenia §6;

9) teren zlokalizowany jest w granicach stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia §8.

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

1) przeznaczenie – teren usług handlu;

2) teren służy realizacji zabudowy śródmiejskiej miasta Wielbark;

3) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym poddasze użytkowe,

c) dachy:

- dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°-45°, główne połacie dachu symetryczne,

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastej czerwieni;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,04 do 1,2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m^2,

f) stanowiska postojowe zgodnie z §15;

6) dostępność komunikacyjna: z drogi położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym (ul. Grunwaldzka);

7) teren zlokalizowany jest w granicach stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia §8.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **US-UK-KP**:

1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub komunikacji pieszo-rowerowej;

2) na terenie dopuszcza się realizację chodników, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu oraz sieci infrastruktury technicznej i związanych z nią obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z §15 pkt 1-5;

3) zakazuje się realizacji budynków;

4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 98% powierzchni działki budowlanej;

6) dostępność komunikacyjna: z dróg położonych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

7) teren zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują ustalenia §12.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi;

4) teren zlokalizowany jest w granicach stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia §8.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KP**:

1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m;

3) teren zlokalizowany jest w granicach stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia §8.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KP-Z**:

1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni;

2) na terenie dopuszcza się realizację chodników, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu oraz sieci infrastruktury technicznej i związanych z nią obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z §15 pkt 1-5;

3) zakazuje się realizacji budynków;

4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m;

5) teren zlokalizowany jest w granicach stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia §8.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KOP**:

1) przeznaczenie – teren parkingu;

2) teren zlokalizowany jest w granicach stanowiska archeologicznego – obowiązują ustalenia §8.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej Uchwały Nr XXIII/143/09 Rady Gminy Wielbark z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Grunwaldzkiej (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 czerwca 2009 r. Nr 79 poz. 1318) odnoszącej się do objętych nim terenów.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielbarka.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady

Dariusz Szepczyński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/246/22
Rady Miejskiej w Wielbarku
z dnia 17 października 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEŚCIE WIELBARK

N W E S

1:1 000

0 5 10 20 30 40 50 m

Oznaczenia obowiązujące

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MN-MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UH - teren usług handlu
- US-UK-KP - teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub komunikacji pieszo-rowerowej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KP-Z - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni
- KOP - teren parkingu
- 8 — Wymiar podany w metrach

Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- Obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB 280007
- Obszar stanowiska archeologicznego „Nawarstwienie Kulturowe Starego Miasta Wielbarka”
- Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego
- Obszar aglomeracji Wielbark

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

Układ współrzędnych:
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

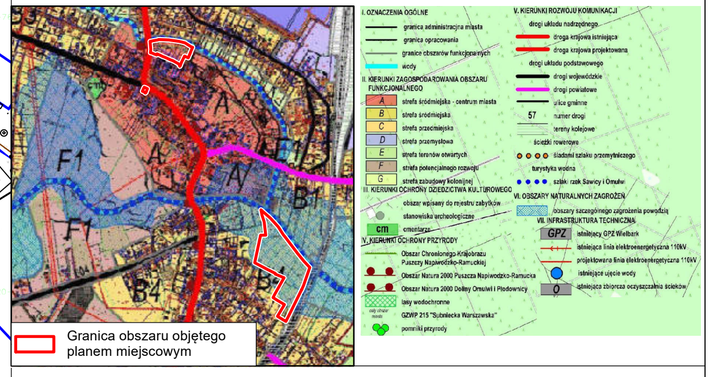
Źródło danych:
Starostwo Powiatowe w Szczytnie
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Kościuszki 14, 12-100 Szczytno

Mapa poglądowa z podziałem na arkusze

Podział na

Granica obszaru objętego planem miejscowym

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark

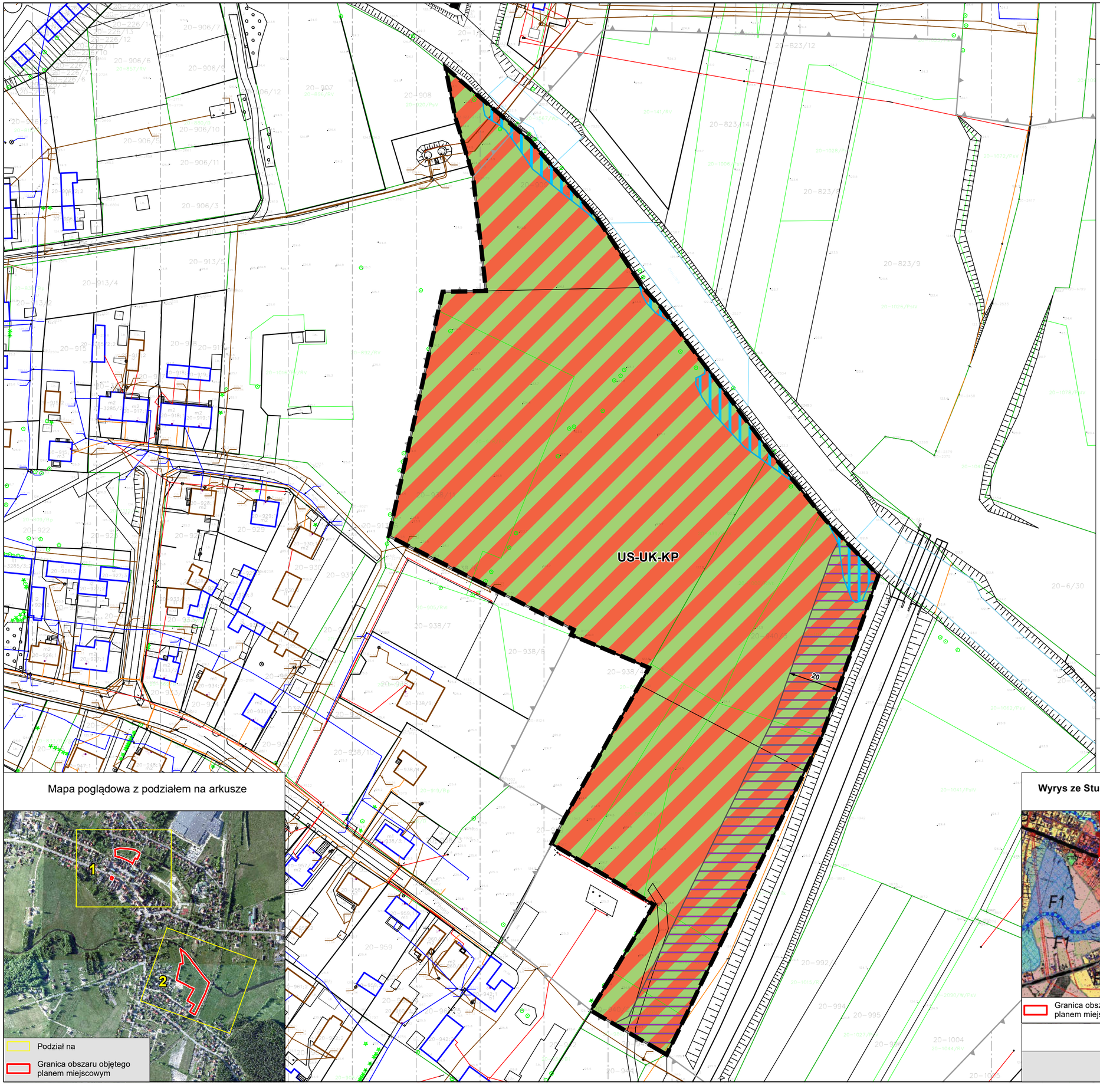


Granica obszaru objętego planem miejscowym

Format wydruku w skali 1:1000 - 60 x 50 cm

Arkusz 1 z 2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEŚCIE WIELBARK



N W E S

1:1 000

0 5 10 20 30 40 50 m

Oznaczenia obowiązujące

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MN-MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UH - teren usług handlu
- US-UK-KP - teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub komunikacji pieszo-rowerowej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KP-Z - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni
- KOP - teren parkingu
- 8 — Wymiar podany w metrach

Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- Obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB 280007
- Obszar stanowiska archeologicznego „Nawarstwienie Kulturowe Starego Miasta Wielbarka”
- Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego
- Obszar aglomeracji Wielbark

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

Układ współrzędnych:
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

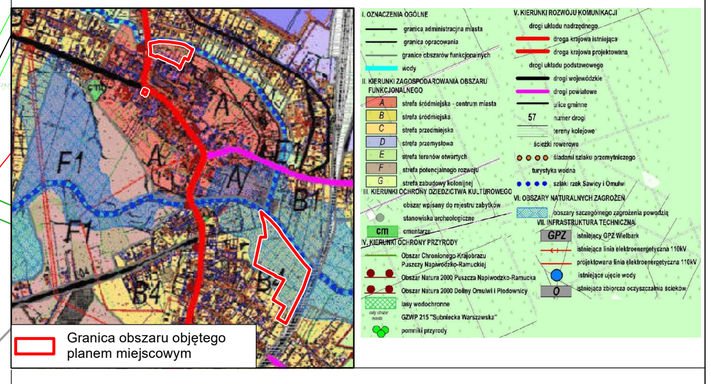
Źródło danych:
Starostwo Powiatowe w Szczytnie
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Kościuszki 14, 12-100 Szczytno

Mapa poglądowa z podziałem na arkusze

Podział na

Granica obszaru objętego planem miejscowym

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark



Granica obszaru objętego planem miejscowym

Format wydruku w skali 1:1000 - 60 x 50 cm

Arkusz 2 z 2

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/246/22

Rady Miejskiej w Wielbarku

z dnia 17 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark

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 i poz. 1846) Rada Miejska w Wielbarku postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą XXV/214/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 26.08.2022 r. do 16.09.2022 r.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/246/22

Rady Miejskiej w Wielbarku

z dnia 17 października 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 i poz. 1846) 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, poz. 1005 i poz. 1079) 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 XXXI/246/22
Rady Miejskiej w Wielbarku
z dnia 17 października 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 XXXI/246/22
Rady Miejskiej w Wielbarku
z dnia 17 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark

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 miejscowym) w mieście Wielbark. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XXV/214/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark. Obszar opracowania podzielony jest na trzy części o łącznej powierzchni ok. 4 ha. Tereny zlokalizowane na Arkuszu 1 Załącznika Nr 1 usytuowane są w centralnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 57. Wprowadzone zasady kształtowania zabudowy umożliwią uzupełnienie zabudowy śródmiejskiej. Teren z Arkusza 2 Załącznika Nr 1 to teren częściowo zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Planuje się na nim teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub komunikacji pieszo-rowerowej.

W granicach planu miejscowego właścicielami działek są: Gmina Wielbark oraz w zakresie terenu US-UK-KP z Arkusza 2 Załącznika Nr 1 - Skarb Państwa (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) oraz osoba prywatna.

Wejście w życie planu powoduje utratę mocy obowiązującej Uchwały Nr XXIII/143/09 Rady Gminy Wielbark z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Grunwaldzkiej (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 czerwca 2009 r. Nr 79 poz. 1318) odnoszącej się do obszaru przedstawionego w części północnej Arkusza 1 Załącznika Nr 1. Tereny objęte obowiązującym planem przeznaczone były głownie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (szeregową) oraz zabudowę handlowo-usługową, z ustaloną obowiązującą linią zabudowy.

Celem opracowania planu miejscowego jest dostosowanie zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz wprowadzenie zmian w zakresie parametrów zabudowy i gabarytów obiektów. Obszar nie jest zabudowany, z wyjątkiem terenu przeznaczonego pod teren usług handlu (symbol UH**)**, na którym zlokalizowany jest szalet publiczny, a na terenie funkcjonuje targowisko miejskie. Tereny z Arkusza 1 Załącznika Nr 1 są przekształcone antropogenicznie, są utwardzone a na części funkcjonuje ścieżka pieszo-rowerowa.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia pod:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MN-U**;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

oznaczony symbolem **MN-MW**;
3) teren usług handlu, oznaczony symbolem **UH**;
4) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **US-UK-KP**;
5) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
6) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
7) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni, oznaczony symbolem **KP-Z**;
8) teren parkingu, oznaczony symbolem **KOP**.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark, uchwalonego Uchwałą Nr XX/153/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 30 marca 2021 roku. W Studium Tereny z Arkusza 1 Załącznika Nr 1 położone są na kierunku A – strefa śródmiejska - centrum miasta. Teren z Arkusza 2 Załącznika Nr 1 położony jest na kierunku B4 – strefa śródmiejska. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczony na rysunku Studium dla terenu z Arkusza 2 uległ dezaktualizacji. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat wrysowano w części graficznej planu miejscowego zgodnie z aktualnymi granicami.
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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W §18-§25 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami MN-U, MN-MW, UH, US-UK-KP, KDD, KP, KP-Z, KOP.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych. W §18-§25 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami MN-U, MN-MW, UH, US-UK-KP, KDD, KP, KP-Z, KOP.

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 miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB 280007. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Subniecka Warszawska Nr 215) – obowiązują przepisy odrębne.

W planie miejscowym nie występują grunty leśne 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 miejscowego występuje stanowisko archeologiczne nr 1 na obszarze 32-65/1 AZP „Nawarstwienie Kulturowe Starego Miasta Wielbarka", wpisane do rejestru zabytków decyzją z dnia 1 września 1992 r. pod nr C-168.

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. 2020 r. poz. 1062 z późn. zm.)

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. W granicach nie występują obszary osuwania się mas ziemnych. Za przestrzenie publiczne w planie miejscowym uznano tereny oznaczone symbolami US-UK-KP, KDD, KP, KOP, KP-Z.
W §15 uchwały określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach planu miejscowego właścicielami działek są: Gmina Wielbark, Skarb Państwa – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz osoba prywatna.
Zgodnie z art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 514, poz. 1270, poz. 1370 i poz. 1846), nieruchomość może być nieodpłatnie przekazana na własność jednostki samorządu terytorialnego „na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań realizowanych przez te jednostki - pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu rewitalizacji, ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy".
Teren stanowiący własność Skarbu Państwa we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa przeznaczono w planie miejscowym pod teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub komunikacji pieszo-rowerowej, co wpisuje się w definicję inwestycji infrastrukturalnych.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego 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 miejscowego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej. Za przestrzenie publiczne w planie uznano tereny oznaczone symbolami US-UK-KP, KDD, KP, KOP, KP-Z.
Ponadto, w §9 wskazano granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i poz. 815) celami publicznymi są między innymi:

- *wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,*
- *wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzanie, w tym budowa lub przebudowa.*

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 planu miejscowego 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 niegenerującym 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 planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.
Obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XXV/214/21 Rady Miejskiej w Wielbarku z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wielbark. 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 26.08.2022 r do 16.09.2022 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 1.09.2022 r. o godzinie 9:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Dyskusja odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania został podany na stronie BIP Urzędu Miejskiego. Do dyskusji publicznej nie podłączyły się żadne osoby zainteresowane. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wpłynęły uwagi.
Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego 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 miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności. W §15 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 osób prywatnych. Ponadto, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.
W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego 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 planu miejscowego.
Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, 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.

Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej Uchwały Nr XXIII/143/09 Rady Gminy Wielbark z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Grunwaldzkiej (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 czerwca 2009 r. Nr 79 poz. 1318) odnoszącej się do obszaru przedstawionego w części północnej Arkusza 1 Załącznika Nr 1. Tereny objęte obowiązującym miejscowym planem przeznaczone były głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (szeregową) oraz zabudowę handlowo-usługową, z ustaloną obowiązującą linią zabudowy. W projekcie planu miejscowego zrezygnowano z obowiązującej linii zabudowy oraz dostosowano granice przeznaczeń między zabudową usługową a mieszkaniowo-usługową do aktualnych potrzeb i aktualnego zagospodarowania.
Nową zabudowę planuje się na terenie oznaczonym symbolem MN-MW. Zabudowa ta będzie stanowiła kontynuację już istniejącej zabudowy śródmiejskiej miasta Wielbark – w formie pierzejowej, poprzez wyznaczenie w części graficznej planu miejscowego obowiązującej linii zabudowy. Tereny, na których realizowana będzie nowa zabudowa zlokalizowane są w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, posiadają dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej oraz telekomunikacyjnej. W Wielbarku funkcjonuje dalekobieżny transport zbiorowy. W planie ustalono przeznaczenia pod komunikację pieszo-rowerową. Tereny przedstawione na Arkuszu 1 Załącznika Nr 1 zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 57.
Na terenie oznaczonym symbolem US-UK-KP nie planuje się lokalizowania budynków, stąd dostęp do sieci nie jest tu kluczowy, aczkolwiek tereny bezpośrednio sąsiadujące posiadają również dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej oraz telekomunikacyjnej. Na wskazanym terenie planuje się m.in. realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
W planie nie ustalono stanowisk postojowych dla terenu MN-MW, z uwagi na skrajnie małą powierzchnię terenu – 200 m^2. Ustalono wysoki procent powierzchni zabudowy.

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 UWZGLĘDNIENIE 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.

Plan, obowiązujący na niewielkim fragmencie, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/143/09 Rady Gminy Wielbark z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Grunwaldzkiej (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 czerwca 2009 r. Nr 79 poz. 1318), został w Analizie uznany za aktualny. Ponadto, w Analizie wskazano: „Plan w części zrealizowany – dokonany podział, część działek zabudowana. Niewypełnienie dyspozycji art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – brak wskaźników intensywności zabudowy”.

W planie miejscowym uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, w §9 w Ustaleniach dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nakazano dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7 WPŁYW 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.