

## 1317

### UCHWAŁA Nr XXIII/142/09

#### Rady Gminy Wielbark

z dnia 23 kwietnia 2009 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Chodkiewicza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Dz. U. Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Dz. U. Nr 48, poz. 327, Dz. U. Nr 138, poz. 974, Dz. U. Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r., Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r., Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Dz. U. Nr 127, poz. 880 z 2008 r. Dz. U. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Wielbark postanawia, co następuje

**§ 1.** Po stwierdzeniu zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Chodkiewicza z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark (uchwała Nr XX/79/07 Rady Gminy Wielbark z dnia 27.11.2007 r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Chodkiewicza.

**§ 2.** Uchwalony plan składa się z następujących części:

- 1) Tekstu planu miejscowego stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) Rysunku planu w skali 1:1000 zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Chodkiewicza skala 1:1000”, który jest załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) Załącznika Nr 2 stanowiącego o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznika Nr 3 rozstrzygającego o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 5) Załącznika Nr 4 w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Chodkiewicza ze studium gminy.

#### ROZDZIAŁ 1 Przepisy porządkowe

**§ 3.** 1. Teren opracowania planu zgodny jest z uchwałą Nr IV/33/07 Rady Gminy Wielbark z dnia 6 lutego

2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych fragmentów wsi Wielbark w rejonie ulicy Chodkiewicza.

2. Opracowaniem planu miejscowego objęte zostały tereny nie zabudowane położone na zapleczu istniejącej zabudowy przy zbiegu ulic Chodkiewicza i 1 Maja. Ulica 1 Maja leży na ciągu drogi krajowej nr 57.

**§ 4.** Celem przyjętych w miejscowym planie rozwiązań zapisanych w formie nakazów, zakazów i ograniczeń jest ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy.

**§ 5.** Na rysunku planu miejscowego obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) Granice opracowania planu miejscowego.
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
- 3) Funkcje i parametry dróg.
- 4) Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.

**§ 6.** 1. Podane na rysunku planu miejscowego linie projektowanych podziałów nieruchomości w granicach wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu nie są liniami obowiązującymi. Należy je traktować jako element informacyjny szczegółowych zasad podziału nieruchomości wymaganych w planie miejscowym, które w przyszłości posłużą do wykonania geodezyjnego projektu podziału zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

2. Pokazane na rysunku planu miejscowego przebiegi projektowanych sieci infrastruktury technicznej mogą ulec zmianie w projekcie budowlanym. Obowiązująca jest przyjęta tu zasada uzbrojenia projektowanych terenów pod zabudowę.

**§ 7.** Ilekroć w tekście planu miejscowego niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć tekst planu miejscowego zapisany w formie uchwały wraz z załącznikami do niej,
- 2) rysunku planu miejscowego - należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 i stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 3) intensywność zabudowy - należy przez to rozumieć procent zabudowy tj. stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce do powierzchni działki,

- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie),
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca teren przeznaczony pod zabudowę obiektami kubaturowymi,
- 6) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca ustawienie frontowej ściany budynku mieszkalnego od strony ulicy. Przekroczenie linii jest możliwe przez takie elementy budynku jak balkony, wykusze, gzymsy, schody zewnętrzne, maksymalnie do 1,2 m.

## ROZDZIAŁ 2

### Przepisy odnoszące się do obszaru całego opracowania.

**§ 8.** Wieś Wielbark znajduje się na skraju specjalnej ostoi ptaków Natura 2000 pod nazwą Puszcza Napiwodzko-Ramucka (kod obszaru PLB280007). W granicach ostoi znajduje się wschodnia część wsi. Teren objęty planem w całości położony jest w granicach Natury 2000.

Ustawa o ochronie przyrody z 16 czerwca 2004 r. art. 33 ust. 1 zabrania podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków i zwierząt, a także w istotny sposób wpływać negatywnie na gatunki, dla których obszar Natura 2000 został wyznaczony. Przeznaczony w planie teren pod zabudowę mieszkaniową znajduje się na zapleczu istniejącej zabudowy i nie wpłynie negatywnie na obszar ostoi.

**§ 9. 1.** Teren opracowania położony jest w sąsiedztwie strefy ochrony stanowiska archeologicznego. Przewidziane w planie działania nie obejmują terenu wskazanego stanowiska.

2. Zgodnie z warunkami postawionymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem IZNR (Iw)-413/14-5/07 z dnia 25.05.2007 r. cały teren opracowania obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej „E” w celu ochrony ekspozycji dawnego układu zabudowy tej części wsi Wielbark, która znajduje się w sąsiedztwie terenów objętych planem. W związku tym zostały podjęte zasady realizacji wynikające z dostosowania do sąsiedniej zabudowy.

Warunki realizacji budynków zapisane są w § 11. Inwestycje budowlane realizowane w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji „E” wymagają uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

**§ 10.** Na działkach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% zaś intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.

**§ 11.** Ustala się następujące warunki dla budynków wraz z infrastrukturą na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna.

1. Ze względu na sąsiedztwo z istniejącą zabudową dla zachowania skali zabudowy, charakteru i w nawiązaniu do starej zabudowy ustala się następujące warunki realizacji nowych budynków. Na wyznaczonych

działkach mogą powstać budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące. Nie zezwala się na wydzielenie większej ilości działek niż to ustala plan. Przyjmuje się, że front działki nie może być mniejszy niż 25,0 m. Na każdej z działek może powstać jeden budynek, który należy ustawić równolegle kalenicą do obowiązującej linii zabudowy. Wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w poddaszu. Przykrycie budynków dachami dwuspadowymi, symetrycznymi o kącie nachylenia połaci dachowych 40°-45°. Wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do kalenicy nie powinna przekroczyć 9,5 m. Ustala się, że materiałem pokrycia dachu będzie dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym. Doświetlenie poddaszy należy zapewnić przez lukarny i okna w szczycie budynku. W elewacjach należy stosować materiały naturalne takie jak cegła, kamień, drewno, tynk. W ogrodzeniach, które nie mogą przekroczyć 130,0 cm wysokości wyklucza się pełne ściany murowane, betonowe elementy prefabrykowane.

#### 2. Zaopatrzenie w wodę.

Ustala się, że projektowane budynki będą zaopatrzone w wodę z istniejącej sieci wodociągowej przechodzącej przez teren opracowania. Wskazane jest by odcinek sieci przechodzącej przez tereny nowych działek został przebudowany w taki sposób by nie stanowił kolizji z przyszłą zabudową.

#### 3. Kanalizacja sanitarna.

Przewiduje się włączenie projektowanych budynków do projektowanej sieci kanalizacji podciśnieniowej realizowanej na terenie wsi Wielbark, która posiada oczyszczalnię ścieków. Każdy z projektowanych budynków powinien zostać włączony do sieci za pomocą przydomowych zaworów odcinających. Ze względu na przyjętą kolejność budowy kanalizacji na terenie wsi Wielbark ustala się możliwość czasowego odprowadzenia ścieków sanitarnych z projektowanych budynków do zbiorników bezodpływowych na terenie działki. Po wybudowaniu sieci przesyłowej należy bezzwłocznie zlikwidować zbiorniki a budynki włączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.

#### 4. Zaopatrzenie w ciepło.

Zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych takich jak węgiel kamienny, węgiel brunatny i koks.

#### 5. Elektroenergetyka.

Przez teren opracowania przechodzą dwie linie kablowe SN 15 kV PZ Wielbark - Miasto, linie kablowe i napowietrzne nn 0,4 kV. Na wydzielonej działce nr 895/2 znajduje się stacja transformatorowa S-0873.

Przyłącze nowych podmiotów do wspólnej sieci nastąpi na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci Koncernu Energetycznego ENERGA S.A. Rejon Energetyczny Szczytno. Przy wystąpieniu kolizji z nowym zagospodarowaniem należy wystąpić o warunki przebudowy linii nn 0,4 kV oraz odcinka linii kablowej SN 15 kV do Rejonu Energetycznego Szczytno. Nowe uzbrojenie terenu należy prowadzić w pasie drogowym projektowanej ulicy 1KDW. Koszty przebudowy występujących kolizji pokryje wnioskodawca.

#### 6. Telekomunikacja.

Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w

terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne (pasy drogowe). Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi inwestor.

**§ 12.** Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (DZ. U. z 2006 Nr 129, poz. 902) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się następujący podział terenów:

Rodzaj terenów wskazanych w ustawie	Przeznaczenie terenu zapisanego w planie
Tereny zabudowy mieszkaniowej	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

W celu ochrony projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed hałasem od drogi krajowej nr 57 ustalono linię zabudowy w odległości 50,0 m od granicy pasa drogowego zgodnie z warunkami zgłoszonymi przez zarządcę drogi.

**§ 13.** Projektowaną drogę gruntową 2KDW należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe. Spełniać ona będzie dojazd do działek nr 889 i nr 890 położonych poza granicami planu w celu wywozu ścieków z istniejącego tam zbiornika. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej i likwidacji zbiornika teren drogi zostanie włączony do terenu zabudowy mieszkaniowej.

**§ 14.** Celami publicznymi w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. będzie budowa drogi 1KDW obsługującej projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z uzbrojeniem (woda i kanalizacja).

### ROZDZIAŁ 3

#### Ustalenia odnoszące się do wydzielonych terenów na rysunku planu miejscowego.

**§ 15.** 1MN, 2MN, 3MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowane budynki należy ustawić równolegle kalenicą do obowiązującej linii zabudowy. Należy spełnić warunki ustalone w rozdziale 2.

**3E** - Teren istniejącej stacji transformatorowej. Granica działki nie ulega zmianie. Dojazd do działki z projektowanej drogi 1KDW po jej wybudowaniu.

**4U** - Teren usług, handlu lub gastronomii. Dojazd do działki tylko od drogi 1KDW. Nie zezwala się na wykonanie zjazdu na drogę krajową.

Warunki związane z realizacją obiektu jak dla budynków mieszkalnych. Budynek nie może zawierać pomieszczeń

mieszkalnych. Realizacja budynku wymaga przebudowy istniejącego uzbrojenia terenu powodującego kolizję (energetyka) na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci. Budynek należy ustawić równolegle kalenicą do drogi krajowej na linii zabudowy w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej.

**1KDW** - Projektowana droga wewnętrzna obsługująca zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Szerokość pasa drogowego 10,0 m. Połączenie nowej drogi przewidziane jest tylko z ulicą Chodkiewicza. Ulica Chodkiewicza położona jest w ciągu drogi wojewódzkiej nr 604. W związku z tym włączenie projektowanej drogi może nastąpić wyłącznie w formie zjazdu na posesję. Warunki techniczne związane z wykonaniem zjazdu ustali zarządca drogi, Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Na zakończeniu drogi należy zabezpieczyć plac do zawracania samochodów minimum 20,0 m x 20,0 m. Projektowana droga nie będzie miała połączenie z drogą krajową nr 57.

**2KDW** - Projektowana tymczasowa droga wewnętrzna celem zapewnienia dojazdu do istniejącego zbiornika bezodpływowego do przetrzymywania ścieków sanitarnych na działkach nr 889 i nr 890 położonych poza granicami opracowania planu. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej i podłączeniu budynków mieszkalnych na wymienionych działkach cały pas drogi zostanie włączony do terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

**KP** - Projektowane przejście piesze szerokości 4,0 m.

**§ 16.** Zgodnie z art. 14 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy a dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenu stanowiącego część działki rolnej nr 884 ujętej w planie i przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową oznaczona symbolem 1MN. Na pozostałych terenach nie zachodzi warunek stosowania stawki procentowej, ponieważ są własnością gminy.

**§ 17.** Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

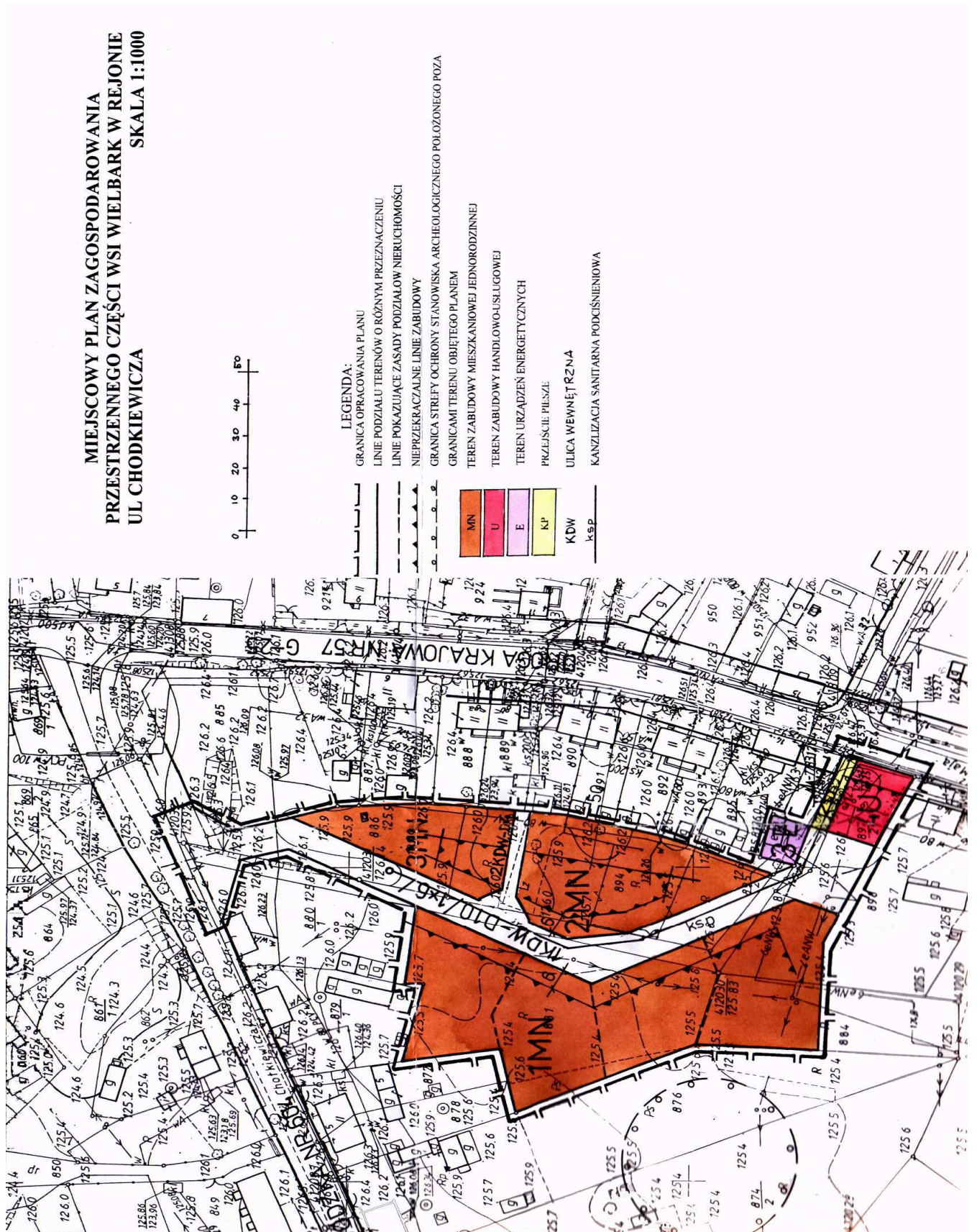
**§ 18.** Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**§ 19.** Oryginał miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składającego się z tekstu uchwały wraz z załącznikami znajduje się w Urzędzie Gminy w Wielbarku. Kopia wymienionych dokumentów znajduje się w Starostwie Powiatowym w Szczytnie.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielbark.

Przewodniczący Rady  
Andrzej Kimbar

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXIII/142/09  
Rady Gminy Wielbark  
z dnia 23 kwietnia 2009 r.



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXIII/142/09  
Rady Gminy Wielbark  
z dnia 23 kwietnia 2009 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Chodkiewicza.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania planu nie przewiduje się w najbliższym czasie realizacji zadań własnych gminy związanych z budową kanalizacji sanitarnej obejmującą teren zabudowy mieszkaniowej, ustala się budowę odcinka sieci wodociągowej która zasili działki na terenie oznaczonym symbolem 1MN. Wymienione zadanie finansowane będzie przez budżet gminy i ewentualne fundusze pozyskane z zewnętrznych źródeł.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXIII/142/09  
Rady Gminy Wielbark  
z dnia 23 kwietnia 2009 r.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Wielbark podejmuje następujące rozstrzygnięcia:

- 1) w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Chodkiewicza stwierdza się, że do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XXIII/142/09  
Rady Gminy Wielbark  
z dnia 23 kwietnia 2009 r.

Stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wielbark w rejonie ulicy Chodkiewicza z ustaleniami „Zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark”.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że rozwiązania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Wielbark w rejonie ulicy Chodkiewicza polegające na przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodne są z ustaleniami zawartymi w „Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielbark” uchwalonym przez Radę Gminy Wielbark uchwałą Nr X/79/07 z dnia 27 listopada 2007 r.

Obszar objęty planem wyznaczono zgodnie z zapisem „Kierunków zagospodarowania przestrzennego: nowe tereny wskazane w studium pod różne formy zabudowy należy traktować jako optymalną lokalizację. Gmina może podjąć decyzję o przeznaczeniu pod zabudowę innych terenów niż wskazane na rysunku studium pod warunkiem zachowania zgodności z ogólnymi kierunkami i zasadami rozwoju przestrzennego ustalonymi w studium”.

## 1318

**UCHWAŁA 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.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Dz. U. Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Dz. U. Nr 48, poz. 327, Dz. U. Nr 138, poz. 974, Dz. U. Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180,

poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r., Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r., Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Dz. U. Nr 127, poz. 880 z 2008 r. Dz. U. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Wielbark postanawia, co następuje