

## UCHWAŁA Nr XXXV/265/22

### RADY MIEJSKIEJ W BISZTYNKU

z dnia 31 marca 2022 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sątopy-Samulewo gmina Bisztynek.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Bisztyнку po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bisztynek, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sątopy-Samulewo gmina Bisztynek” zwany dalej planem – stanowiący zmianę planu p.n. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sątopy-Samulewo” uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/142/06 z dnia 10 marca 2006 roku.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXII/178/21 z dnia 28 stycznia 2021 r. Rady Miejskiej w Bisztyнку w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sątopy - Samulewo”.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sątopy-Samulewo gmina Bisztynek”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z rozstrzygnięcia dotyczącego danych przestrzennych określonych w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział I.**

#### **Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.**

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
  - UP – tereny zabudowy usług publicznych,
  - US – tereny sportu i rekreacji,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący, który może podlegać odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu elementarnego;
- 2) budynku użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na cele określone w przepisach w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) linii rozgraniczającej teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której w przestrzeni nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego oraz niebędącej obiektem budowlanym reklamy za wyjątkiem lokalizacji dojsć i dojazdów oraz infrastruktury technicznej lokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury, przy czym w przypadku ustalenia mieszanego przeznaczenia terenu obejmującego dwie funkcje zabudowy dopuszcza się ich realizację łącznie lub zamiennie;

7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przeznaczenia terenu;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie, a także nie przekraczającą parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem usługowym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu, gromadzenia niebezpiecznych lub nieestetycznych materiałów oraz odpadów na otwartej przestrzeni;

9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną zgodnie z przepisami odrębnymi, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych to wysokość mierzona od istniejącego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) obszaru strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) pasów ochrony funkcyjnej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia;
- 6) przeznaczenia terenów.

**§ 7.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w § 23;

2) w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23 określono minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

4) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

5) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:

- a) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,
- b) nakaz stosowania jasnych stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem,
- c) zaleca się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: bieli, szarości, brązu, zieleni, żółtego,
- d) nakaz stosowania takich materiałów jak: cegła, tynk, drewno, ceramika, okładziny z tworzyw sztucznych z wyłączeniem sidingu, a jako uzupełniających: kamień, szkło, stal;

6) w zakresie uniwersalnego projektowania nakazuje się dostosowywanie przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

**§ 8.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody określonymi w przepisach o ochronie przyrody;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) na całym terenie obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego;

4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 23.

#### **§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia oraz materiałów i kolorystyki elewacji;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 23 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

**§ 10.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW.01, KDW.02, KDW.03 oraz tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem UP.01;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 i § 16 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego zawartych w § 23.

**§ 12.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 i w § 23.

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

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 14.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) na terenie planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 30 stopni do 150 stopni;

**§ 15.** Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w granicach planu zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia DN 160 wraz z oznaczonym obszarem strefy kontrolowanej istniejącej sieci gazowej w odległości 0,5 m od osi gazociągu w obie strony na którym występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) w obszarze strefy kontrolowanej istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia DN 160 oraz w sąsiedztwie gazociągu obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;

3) w granicach planu zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nN 0,4 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej istniejących linii w odległości 3,0 m od osi linii w obie strony na których występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) w pasach ochrony funkcyjnej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN 0,4 kV obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

**§ 16.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;

3) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na dachach budynków oraz pompy ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym dotyczących odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru dla których wprowadza się zakaz lokalizacji;

4) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

a) nakaz prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg i ciągami komunikacyjnymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,

c) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia terenu określonego w § 23 ustaleń szczegółowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarowanie w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN 0,4 kV ustala się pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 3,0 m mierząc od osi linii w obie strony – oznaczone na rysunku planu,
  - b) w pasach ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) dla gazociągu średniego ciśnienia DN 160 ustala się obszar strefy kontrolowanej w odległości 0,5 m od osi gazociągu w obie strony – oznaczonej na rysunku planu,
  - b) w obszarze stref kontrolowanych istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 160 oraz w sąsiedztwie gazociągu obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
  - c) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników podziemnych lub naziemnych na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się – linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z sieci ciepłowniczej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,

c) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,

b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

**§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) część obszaru planu przylega od strony zachodniej do drogi powiatowej nr 1573N;

2) połączenie komunikacyjne obszarów planu należy realizować położonymi częściowo poza planem drogami wewnętrznymi posiadającymi połączenie z drogą powiatową nr 1573N na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

**§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.**

**§ 20. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.**

**§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

**§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**

## **Rozdział II.**

### **Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.**

**§ 23. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Ustalenia określające przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
<b>MW.01</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b> Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  1) dopuszcza się realizację budynku garażowego, dojść i dojazdów, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;  2) adaptuje się istniejące budynki;  3) dopuszcza się zbliżenie budynków do granic sąsiednich działek budowlanych w

odległości nie mniejszej niż 1,5 m z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni pod infrastrukturę techniczną;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 9,5 m,

b) budynku garażowego – 6,0 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;

7) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 2 do 12 stopni;

8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;

9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,25 do 1,25;

10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.03 lub przylegającej od strony wschodniej drogi położonej poza planem ;

13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**MWU.01**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**

Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych realizowane łącznie lub zamiennie.

1) dopuszcza się realizację budynku garażowego, dojść i dojazdów, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizacji usług w zakresie: myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji oraz innych usług wykraczających poza definicję usług nieuciążliwych;

3) adaptuje się istniejący budynek;

4) dopuszcza się zbliżenie budynków do granic sąsiednich działek budowlanych w



odległości nie mniejszej niż 1,5 m z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni pod infrastrukturę techniczną;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku przeznaczenia podstawowego – 8,5 m,

b) budynku garażowego – 6,0 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;

8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 2 do 12 stopni;

9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;

10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,20 do 1,20;

11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w zależności od funkcji budynku lub jego poszczególnych części w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z odjęciem powierzchni sprzedaży;

13) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z przylegających od strony południowej i wschodniej dróg położonych poza planem;

14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) w granicach terenu elementarnego zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nN 0,4 kV wraz z wyznaczonym na rysunku planu pasem ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16.

**MWU.02**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**

Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych realizowane łącznie lub zamiennie.

- 1) dopuszcza się realizację budynku garażowego, dojeżdż i dojazdów, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji usług w zakresie: myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji oraz innych usług wykraczających poza definicję usług nieuciążliwych;
- 3) adaptuje się istniejący budynek;
- 4) dopuszcza się zbliżenie budynków do granic sąsiednich działek budowlanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni pod infrastrukturę techniczną;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynku przeznaczenia podstawowego – 8,5 m,
  - b) budynku garażowego – 6,0 m,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;
- 8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 2 do 12 stopni;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
- 10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,20 do 1,20;
- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w zależności od funkcji budynku lub jego poszczególnych części w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z odjęciem powierzchni sprzedaży;
- 13) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.02 lub przylegających od strony południowej i wschodniej dróg położonych poza planem;

14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nN 0,4 kV wraz z wyznaczonymi na rysunku planu pasami ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16.

**UP.01**

**Tereny zabudowy usług publicznych**

Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usług publicznych obejmująca budynki użyteczności publicznej.

1) dopuszcza się realizację budynku garażowego, dojazdów i dojazdów, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;

2) adaptuje się istniejący budynek;

3) dopuszcza się zbliżenie budynków do granic sąsiednich działek budowlanych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni pod infrastrukturę techniczną;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku przeznaczenia podstawowego – 14,5 m,

b) budynku garażowego – 7,0 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;

7) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;

8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;

9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;

10) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,20 do 1,40;

11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

	13) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z przylegającej od strony wschodniej drogi położonej poza planem.
<b>US.01</b>	<p><b>Tereny sportu i rekreacji</b> Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa sportowa i rekreacyjna.</p> <p>1) dopuszcza się realizację budynku obsługi technicznej z częścią socjalno-administracyjną, budynku gospodarczego, sanitariatów, dojazdów i dojazdów, parkingu, małej architektury w tym wiat, zadaszeń, scen i widowni, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) adaptuje się istniejący budynek;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni pod infrastrukturę techniczną;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku przeznaczenia podstawowego – 10,5 m,</p> <p>b) budynku obsługi technicznej oraz budynku gospodarczego – 8,5 m,</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 6,5 m;</p> <p>6) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 15 do 45 stopni;</p> <p>7) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,02 do 0,80;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 5 miejsc postojowych;</p> <p>12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z przylegającej od strony wschodniej drogi położonej poza planem;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<b>ZP.01</b>	<p><b>Tereny zieleni urządzonej</b> Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzonej.</p> <p>1) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych w tym siłowni na</p>

	<p>otwartym powietrzu oraz placu zabaw, sanitariatów, dojeżdż i dojazdów, małej architektury w tym wiat i zadaszeń, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku sanitariatu – 4,5 m,</p> <p>b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,5 m;</p> <p>4) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 15 do 45 stopni;</p> <p>5) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,10;</p> <p>7) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,10;</p> <p>8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe;</p> <p>10) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.01;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>12) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nN 0,4 kV wraz z wyznaczonymi na rysunku planu pasami ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16;</p> <p>13) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest gazociąg średniego ciśnienia DN 160 wraz z wyznaczonym na rysunku planu obszarem strefy kontrolowanej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16.</p>
<p><b>KDW.01</b> <b>KDW.02</b> <b>KDW.03</b></p>	<p><b>Tereny dróg wewnętrznych</b> Przeznaczenie podstawowe terenu: drogi wewnętrzne.</p> <p>1) tereny przeznaczone na poszerzenie pasów drogowych istniejących dróg wewnętrznych;</p> <p>2) łączna szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych</p>

<p>w przepisach odrębnych oraz § 16;</p> <p>4) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami KDW.01 i KDW.02 zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nN 0,4 kV wraz z wyznaczonymi na rysunku planu pasami ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16;</p> <p>5) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem KDW.01 zlokalizowany jest gazociąg średniego ciśnienia DN 160 wraz z wyznaczonym na rysunku planu obszarem strefy kontrolowanej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16.</p>
---

**Rozdział III.**  
**Ustalenia końcowe.**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bisztynka.

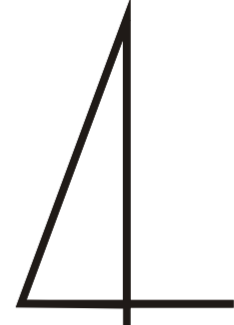
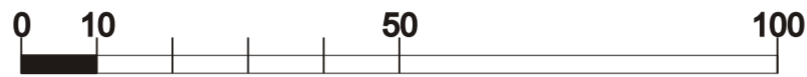
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

.....  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
Zbigniew Drozdowski



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI SĄTOPY-SAMULEWO GMINA BISZTYNEK

SKALA 1:1000



## LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE		PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	granice planu		tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - obowiązujące		tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
	nieprzekraczalne linie zabudowy		tereny zabudowy usług publicznych
	istniejący gazociąg średniego ciśnienia		tereny sportu i rekreacji
	obszar strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu średniego ciśnienia		tereny zieleni urządzonej
	istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia		tereny dróg wewnętrznych
	pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia		

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XXXV/265/22  
Rady Miejskiej w Bisztyнку  
z dnia 31 marca 2022 r.

**PAWEŁ JABŁOŃSKI**  
URBANISTA  
pracownia@spatium.com.pl - tel. 695-202-134

Planowanie przestrzenne - urbanistyka - architektura - architektura wnętrz - kształtowanie, ochrona i projektowanie przestrzeni

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI SĄTOPY-SAMULEWO GMINA BISZTYNEK

Główny projektant	Paweł Jabłoński POIU G-313/2014
Projektant	Monika Jabłońska



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sątopy-Samulewo gmina Bisztynek.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag do dnia 14 marca 2022 r., dotyczących projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sątopy-Samulewo gmina Bisztynek nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 07 lutego 2022 r. do dnia 28 lutego 2022 r. W dniu 25 lutego 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna.



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:**

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sątopy-Samulewo gmina Bisztynek.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Sątopy-Samulewo gmina Bisztynek, w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/265/22  
Rady Miejskiej w Bisztynku  
z dnia 31 marca 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**Rozstrzygnięcie dotyczące danych przestrzennych określonych w art. 67a ust. 5 ustawy  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych  
w miejscowości Sątopy-Samulewo gmina Bisztynek.**

**Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami) dane  
przestrzenne utworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
położonych w miejscowości Sątopy-Samulewo gmina Bisztynek stanowią załącznik w postaci  
cyfrowej do uchwały.**