

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Mołdytach, obręb Sątopy**

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 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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.** Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Mołdytach, obręb Sątopy” zwany dalej planem.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXXVII/281/22 z dnia 6 maja 2022 r. Rady Miejskiej w Bisztyнку w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Sątopy”.

**§ 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 terenu położonego w Mołdytach, obręb Sątopy”;
- 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 danych przestrzennych określonych w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiących 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:
  - UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
  - ZP – teren zieleni urządzonej,
  - RZM – teren zabudowy zagrodowej,
  - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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 zaopatrzone 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) 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;

2) 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;

3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;

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

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze 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;

7) 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) granic parku krajobrazowego z elementami architektury parkowej w zespole dworsko-folwarcznym – objętego ochroną konserwatorską;

5) obiektów wpisanych do rejestru zabytków – objętych ochroną konserwatorską;

6) obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – objętych ochroną konserwatorską;

7) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – objętych ochroną konserwatorską;

8) linii wyznaczającej odległość 50 m od cmentarza;

9) 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) 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 na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber, w stosunku do którego obowiązują przepisy Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyżej wymienionego obszaru chronionego krajobrazu;

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

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber;

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

5) 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 chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz określające parametry zabudowy.

**§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

a) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- Park krajobrazowy z elementami architektury parkowej w zespole dworsko-folwarcznym – nr rej. A-1260 z 29 listopada 1978 r. – obejmujący park dworski, położony w granicach terenów elementarnych 1UZ i 1ZP (oznaczony na rysunku planu granicami i sześciokątem z nr 1),

- Dwór – nr rej. A-606 z 07 października 1967 r. – obejmujący budynek o nr porządkowym 4, położony w granicach terenu elementarnego 1UZ (oznaczony na rysunku planu sześciokątem z nr 2),

b) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- Park podworski – położony w granicach terenów elementarnych 1UZ i 1ZP – oznaczony na rysunku planu granicami i czworokątem z nr 1,
- Cmentarz wojenny - położony w granicach terenu elementarnego 1ZP – oznaczony na rysunku planu czworokątem z nr 2,
- Dwór - położony w granicach terenu elementarnego 1UZ – oznaczony na rysunku planu czworokątem z nr 3,

c) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- Park krajobrazowy z elementami architektury parkowej w zespole dworsko-folwarcznym – położony w granicach terenów elementarnych 1UZ i 1ZP (oznaczony na rysunku planu granicami i trójkątem z nr 1),
- zespół dworsko-folwarczy obejmujący „dwór murowany” – budynek o nr porządkowym 4, położony w granicach terenu elementarnego 1UZ (oznaczony na rysunku planu trójkątem z nr 2),
- zespół dworsko-folwarczy obejmujący „budynek kuźni murowany” – położony bezpośrednio przy dworze od strony wschodniej, położony w granicach terenu elementarnego 1UZ (oznaczony na rysunku planu trójkątem z nr 3),
- czworak murowany w zespole dworsko-folwarcznym – budynek o nr porządkowym 5, położony w granicach terenu elementarnego 1MWW (oznaczony na rysunku planu trójkątem z nr 4);

2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

- a) planowanie i realizację inwestycji budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) w granicach Parku obowiązuje zakaz zmian układu przestrzennego oraz wycinki starodrzewu i likwidacji historycznych elementów;

3) w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

- a) inwestycje budowlane w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ale nie objętych wpisem do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy Prawo budowlane.

**§ 11.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

**§ 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 zaopatrzonej 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) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 5) obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oznaczone na rysunku planu, w odniesieniu do których obowiązują ustalenia zawarte w § 10;
- 6) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych – nr 205 o nazwie „Subzbiornik Warmia” w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 7) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania

przestrzennego województwa;

8) tereny położone w zasięgu cmentarza – część terenu planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza, na którym obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy.

**§ 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) część terenu planu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza, na którym obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych dotyczących cmentarzy;

**§ 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) zakazuje się realizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię wiatru;

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:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych w sposób alternatywny 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 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,

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) 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) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) 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) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,

b) 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 północnej, wschodniej i południowej do drogi powiatowej nr 1499N;

2) połączenie komunikacyjne obszaru planu należy realizować drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR posiadającą połączenie z drogą powiatową nr 1499N 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
<p><b>1UZ</b></p>	<p><b>Teren usług zdrowia i pomocy społecznej</b> Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej.</p> <p>1) usługi zdrowia i pomocy społecznej należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p> <p>2) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10;</p> <p>3) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są dwa obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 oznaczone na rysunku planu;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, budynku gospodarczego, dojeżdż i dojazdów, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku przeznaczenia podstawowego – 12,5 m,</p> <p>b) budynku garażowego lub gospodarczego – 6,5 m,</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,20 do 1,20;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na każde 3 zatrudnione osoby,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>14) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>16) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza, na którym obowiązują zasady określone w § 13 i § 15.</p>
<p><b>2UZ</b></p>	<p><b>Teren usług zdrowia i pomocy społecznej</b> Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej.</p> <p>1) usługi zdrowia i pomocy społecznej należy realizować jako usługi nieuciążliwe;</p>

	<p>2) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, budynku gospodarczego, dojazdów, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) budynku przeznaczenia podstawowego – 12,5 m,</p> <p style="padding-left: 40px;">b) budynku garażowego lub gospodarczego – 6,5 m,</p> <p style="padding-left: 40px;">c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>6) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni;</p> <p>7) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,20 do 1,20;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) 1 miejsce postojowe na każde 3 zatrudnione osoby,</p> <p style="padding-left: 40px;">b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</p> <p>12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>1MWW</b></p>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej</b> Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca.</p> <p>1) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 oznaczony na rysunku planu;</p> <p>2) budynek mieszkalny wielorodzinny należy realizować w formie wolnostojącej o maksymalnej liczbie czterech lokali mieszkalnych w jednym budynku.</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, budynku gospodarczego, dojazdów, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 9,5 m,</p> <p style="padding-left: 40px;">b) budynku garażowego lub gospodarczego – 6,5 m,</p> <p style="padding-left: 40px;">c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;</p> <p>8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p>



	<p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,15 do 0,75;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>14) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR;</p> <p>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
<p><b>1ZP</b></p>	<p><b>Teren zieleni urządzonej</b> Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona.</p> <p>1) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków podlegającym ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10;</p> <p>2) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 oznaczony na rysunku planu;</p> <p>3) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest cmentarz wojenny oznaczony na rysunku planu czworokątem z nr 2;</p> <p>4) dopuszcza się lokalizację dojazdów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>5) od drogi powiatowej przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy poza planem należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m;</p> <p>7) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 12 do 45 stopni;</p> <p>8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 95% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej;</p> <p>10) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi powiatowej przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy poza planem;</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) część terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu położona jest w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza, na którym obowiązują zasady określone w § 13 i § 15.</p>
<p><b>1RZM</b></p>	<p><b>Teren zabudowy zagrodowej</b> Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację dojazdów, parkingów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</p> <p>3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;</p>

	<p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków przeznaczenia podstawowego – 9,5 m,</p> <p>b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,5 m;</p> <p>6) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 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 – 0,35;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,70;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe;</p> <p>12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi powiatowej przebiegającej wzdłuż północnej granicy poza planem;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 1 duża jednostka przeliczeniowa inwentarza (DJP) określona w przepisach odrębnych.</p>
<p><b>1KR</b></p>	<p><b>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej</b> Przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna.</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz § 16;</p> <p>3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.</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 w Bisztyнку

## UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan dotyczy terenu położonego w obrębie Sątopy, w miejscowości Mołdyty i został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXXVII/281/22 z dnia 6 maja 2022 r. Rady Miejskiej w Bisztyнку w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Sątopy”.

Plan niemal w całości adaptuje istniejące funkcje i obecny sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, ponadto zapisy planu optymalizują i racjonalizują zagospodarowanie terenu i umożliwiają jego wykorzystanie zgodnie z obecnymi potrzebami.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustalenia szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowanych w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłoszone w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

### **2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy dla której Rada Miejska w Bisztyнку podjęła Uchwałę Nr III/19/18 z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Bisztynek.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto nakaz dostosowywania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

**3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Teren objęty planem stanowi częściowo własność prywatną oraz własność gminy. Plan obejmuje tereny przekształcone działalnością ludzką w części zabudowane obejmujące istniejącą zabudowę miejscowości Mołdyty, w tym obiekty historyczne objęte ochroną konserwatorską. Teren planu przylega do istniejącej, asfaltowej drogi powiatowej nr 1499N wzdłuż której przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Teren w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w niezbędne sieci, w tym wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości i innych.