

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Bisztynku
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów
miasta i gminy Bisztynek**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Bisztynku 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 fragmentów miasta i gminy Bisztynek” zwany dalej planem – stanowiący zmianę planu p.n. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek” uchwalonego Uchwałą Nr V/37/19 z dnia 04 marca 2019 roku.

§ 2. Granice i zakres planu zostały określone w Uchwale Nr XXXIX/297/22 z dnia 30 sierpnia 2022 r. Rady Miejskiej w Bisztynku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek”.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunków planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1a, 1b, 1c do niniejszej uchwały, zatytułowanych „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta i gminy 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 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:
 - MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - RZM – teren zabudowy zagrodowej,
 - KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
 - 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 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) 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 dojazdów i 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) 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) pasów ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych;

5) 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, 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 komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami KD;

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

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

§ 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 m²,

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

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

1) w granicach planu zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej istniejących linii w odległości 7,0 m od osi linii w obie strony na których występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) w granicach planu zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nN 0,4 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej istniejących linii w odległości 3,5 m od osi linii w obie strony na których występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) w pasach ochrony funkcyjnej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i 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) tereny planu oznaczone na załączniku nr 1a i 1b oraz teren oznaczony symbolem 4MNW na załączniku nr 1c położone są w granicach aglomeracji Bisztynek wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XXII/172/20 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Bisztynek;

2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) 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;

4) zakazuje się lokalizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię wiatru oraz produkujących biogaz rolniczy;

5) 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 równolegle 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 szczególnych;

6) 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;

7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

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

b) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami RZM dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych w sposób alternatywny na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) 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,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV ustala się pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m mierząc od osi linii w obie strony – oznaczone na rysunku planu,

b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN 0,4 kV ustala się pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 3,5 m mierząc od osi linii w obie strony – oznaczone na rysunku planu,

c) w pasach ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,

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

e) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) 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;

11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się – linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

12) 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;

13) 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) układ komunikacyjny łączący obszary planu z terenami sąsiednimi stanowią bezpośrednio przylegające do terenów elementarnych lecz położone poza planem istniejące drogi: powiatowa nr 1422N, gminne – ulice Gustawa Morcinka, Rolna, Kwiatowa, Kościelna oraz drogi wewnętrzne;

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

3) 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 – rozbudowa i budowa dróg publicznych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami KD.

§ 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
Tereny elementarne oznaczone na załączniku nr 1a	
1MNW 2MNW	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, budynku gospodarczego, dojeżdż i dojazdów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej; 2) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny – oznaczona na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9,0 m, b) budynku garażowego i gospodarczego – 6,0 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe; 6) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 7) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,90; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% 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 terenów elementarnych należy realizować z przylegającej ulicy Gustawa Morcinka lub ulicy Rolnej położonych poza planem;

	<p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MNW 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.</p>
<p>1KD 2KD</p>	<p>Teren komunikacji drogowej publicznej Przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna.</p> <p>1) tereny przeznaczone na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej – ulicy Gustawa Morcinka;</p> <p>2) łączna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz § 16;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m;</p> <p>5) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1KD 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.</p>
<p>Tereny elementarne oznaczone na załączniku nr 1b</p>	
<p>3MNW</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, budynku gospodarczego, dojeżdż i dojazdów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny – oznaczona na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9,0 m,</p> <p style="margin-left: 20px;">b) budynku garażowego i gospodarczego – 6,0 m,</p> <p style="margin-left: 20px;">c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;</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 – 0,30;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,90;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z przylegającej ulicy Kwiatowej</p>

	<p>położonej poza planem;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
3KD	<p>Teren komunikacji drogowej publicznej Przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna.</p> <p>1) teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej – ulicy Kwiatowej;</p> <p>2) łączna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz § 16;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.</p>
Tereny elementarne oznaczone na załączniku nr 1c	
4MNW	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, budynku gospodarczego, dojść i dojazdów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;</p> <p>3) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny – oznaczona na rysunku planu;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p style="margin-left: 40px;">a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9,0 m,</p> <p style="margin-left: 40px;">b) budynku garażowego i gospodarczego – 6,0 m,</p> <p style="margin-left: 40px;">c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;</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 – 0,30;</p> <p>9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,90;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z przylegającej ulicy Kościelnej położonej poza planem;</p> <p>13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>14) 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.</p>

<p>1RZM 4RZM</p>	<p>Teren zabudowy zagrodowej Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</p> <p>3) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny – oznaczona 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 0,02 do 1,05;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% 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 terenów elementarnych należy realizować z przylegających dróg wewnętrznych położonych 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>15) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1RZM zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia SN 15 kV i nN 0,4 kV wraz z wyznaczonymi na rysunku planu pasami ochrony funkcyjnej w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 16.</p>
<p>2RZM 3RZM</p>	<p>Teren zabudowy zagrodowej Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa.</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</p> <p>3) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) nieprzekraczalna linia zabudowy:</p> <p>a) od drogi powiatowej i wewnętrznej wyznaczona w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny – oznaczona na rysunku planu,</p> <p>b) od drogi oznaczonej symbolem 1KR i 5KD wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny – oznaczona 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 0,02 do 1,05;</p> <p>10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% 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 terenów elementarnych należy realizować z przylegającej drogi powiatowej nr 1422N lub dróg wewnętrznych położonych 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>15) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 3RZM zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV wraz z wyznaczonym na rysunku planu pasem ochrony funkcyjnej w odniesieniu do której obowiązują zasady określone w § 16.</p>
<p>4KD 5KD 6KD 7KD</p>	<p>Teren komunikacji drogowej publicznej Przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna.</p> <p>1) tereny przeznaczone na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej;</p> <p>2) łączna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz § 16;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.</p>
<p>1KR</p>	<p>Teren komunikacji drogowej wewnętrznej Przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna.</p> <p>1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</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 2023 r. poz. 977).

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

Przedmiotowy plan dotyczy czterech terenów położonego w granicach administracyjnych miasta Bisztynek oraz czterech terenów położonych na obszarze gminy Bisztynek w obrębie Bisztynek Kolonia i został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXXIX/297/22 z dnia 30 sierpnia 2022 r. Rady Miejskiej w Bisztyнку w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek.

Niniejszy plan stanowi zmianę i dotyczy terenów objętych obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek” uchwalonym Uchwałą Nr V/37/19 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 04 marca 2019 roku.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny objęte niniejszym planem przeznaczone są pod zabudowę usługową oraz jako tereny rolne.

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 własność prywatną. Plan obejmuje tereny położone w granicach administracyjnych miasta oraz tereny położone poza granicami miasta lecz w bardzo bliskiej odległości od zabudowy i granic miasta, które przylegają do rozwiniętej sieci drogowej wzdłuż której przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Teren w zakresie infrastruktury technicznej wyposażony jest w niezbędne sieci, w tym wodociągową, elektroenergetyczną oraz telekomunikacyjną, a także częściowo w sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

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