



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 1 czerwca 2021 r.

Poz. 2100

### UCHWAŁA NR XXIV/192/21 RADY MIEJSKIEJ W BISZTYNKU

z dnia 6 maja 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bisztynek położonego przy alei Niepodległości.**

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 2020 r. poz. 293 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 2020 r. poz. 713 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 fragmentu miasta Bisztynek położonego przy alei Niepodległości” 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 XVI/141/20 z dnia 25 czerwca 2020 r. Rady Miejskiej w Bisztyнку 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 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bisztynek położonego przy alei Niepodległości”;
- 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:

- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- KD – tereny dróg publicznych;

## 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) 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;

## 3) 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 dojeżdż i dojazdów oraz infrastruktury technicznej lokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

## 5) przeznaczeniu 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 podstawowego obejmującego dwie funkcje zabudowy dopuszcza się ich realizację łącznie lub zamiennie;

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

§ 6. 1. Rysunki planu obowiązują w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) 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 kolorystyki elewacji w odcieniach: bieli, szarości, brązu, zieleni, niebieskiego, 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 lokalizacji reklam ustala się następujące zasady:
  - a) dopuszcza się lokalizację słupów informacyjno-reklamowych o wysokości do 2,5 m,
  - b) dopuszcza się lokalizację jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o wysokości nie przekraczającej 3,5 m i powierzchni nie większej niż 5,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - c) zakaz lokalizacji reklam świetlnych i ekranów, w tym emitujących światło pulsacyjne,
  - d) na części terenu MNU.01 położonego w obszarze skrzyżowania drogi krajowej nr 57 z drogą wojewódzką nr 594 wprowadza się zakaz lokalizacji reklam;
- 7) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu lub szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na jednym budynku;
- 8) teren planu położony jest na obszarze śródmieścia w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne w szczególności budowlane dotyczące zabudowy śródmiejskiej;
- 9) 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, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;
- 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 publicznych oznaczone symbolami KD.01, KD.02, KD.03;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej reklam w zakresie rodzajów oraz wielkości zostały określone w § 7 ust. 6;
- 3) 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 zaopatrzone 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 zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nN 0,4 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej istniejących linii w odległości 1,0 m od osi linii w obie strony na których występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) 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) teren objęty planem położony jest w granicach aglomeracji Bisztynek wyznaczonej na podstawie Rozporządzenia Nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 września 2005 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Bisztynek oraz Uchwały Nr X/92/19 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 29 października 2019 r. w sprawie wprowadzenia zmian w aglomeracji Bisztynek wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 31/2005 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 września 2005 r. w sprawie wyznaczenia 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) 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;
- 5) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - a) nakaz prowadzenia 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 określony w § 23 ustaleń szczegółowych;
- 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 – odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 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,
  - 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,
  - 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:
- dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN 0,4 kV ustala się pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 1,0 m mierząc od osi linii w obie strony,
  - w pasach ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
  - w przypadku przebudowy (zmiany przebiegu) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN 0,4 kV pas ochrony funkcyjnej przestaje obowiązywać,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - 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 – zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej 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:
- wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,
  - 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:
- gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
  - zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

- obszar planu przylega: od strony zachodniej do drogi krajowej nr 57 – alei Niepodległości, od strony południowej do drogi wojewódzkiej nr 594 – ulicy Ignacego Krasickiego, od strony wschodniej do drogi gminnej nr 122506N – ulicy Górnośląskiej;
- połączenie komunikacyjne obszaru planu należy realizować położoną poza planem drogą gminną nr 122506N – ulicą Górnośląską na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- dopuszcza się połączenie komunikacyjne obszaru planu położoną poza planem drogą krajową nr 57 – aleją Niepodległości na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

5) 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:

1) rozbudowa drogi gminnej 122506N – ulicy Górnośląskiej na terenach oznaczonych symbolami KD.02 i KD.03;

§ 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>MNU.01</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej</b> Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa związana z prowadzeniem usług nieuciążliwych realizowane łącznie lub zamiennie.</p> <p>1) dopuszcza się realizację budynku garażowego, komunikacji wewnętrznej, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>2) zakaz lokalizacji usług w zakresie: myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;</p> <p>3) adaptuje się istniejące budynki;</p> <p>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;</p> <p>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni pod infrastrukturę techniczną;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy:</p> <p>a) od drogi krajowej (alei Niepodległości) – 10,0 m od granicy działki,</p> <p>b) od drogi wojewódzkiej (ulicy Ignacego Krasickiego) – 8,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny,</p> <p>c) od drogi gminnej (ulicy Górnośląskiej) – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku usługowego – 11,0 m,</p> <p>b) budynku mieszkalnego – 9,0 m,</p> <p>c) budynku garażowego – 6,0 m,</p> <p>d) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p>

	<p>8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 25 do 45 stopni;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni;</p> <p>10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;</p> <p>11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,00;</p> <p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w zależności od funkcji budynku lub jego poszczególnych części w liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny plus,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży plus,</p> <p>c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z odjęciem powierzchni sprzedaży;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) teren elementarny znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 57 i drogi wojewódzkiej nr 594 – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</p>
<p><b>MN.01</b></p>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>1) teren przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej położonej od strony północno-wschodniej;</p> <p>2) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego, komunikacji wewnętrznej, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>3) adaptuje się istniejący budynek;</p> <p>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;</p> <p>5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi gminnej (ulicy Górnośląskiej) – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny;</p> <p>7) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego – 9,0 m,</p> <p>b) budynku garażowego lub gospodarczego – 6,0 m,</p> <p>c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m;</p> <p>8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni;</p> <p>9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka lub blachodachówka 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 0,10 do 0,90;</p>



	<p>12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;</p> <p>13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>15) teren elementarny znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 57 i drogi wojewódzkiej nr 594 – nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych.</p>
<b>KD.01</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b> Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej.</p> <p>1) teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi wojewódzkiej nr 594 – ulicy Ignacego Krasickiego;</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>
<b>KD.02</b> <b>KD.03</b>	<p><b>Tereny dróg publicznych</b> Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej.</p> <p>1) tereny przeznaczone na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej nr 122506N – ulicy Górnośląskiej;</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>

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bisztynka.

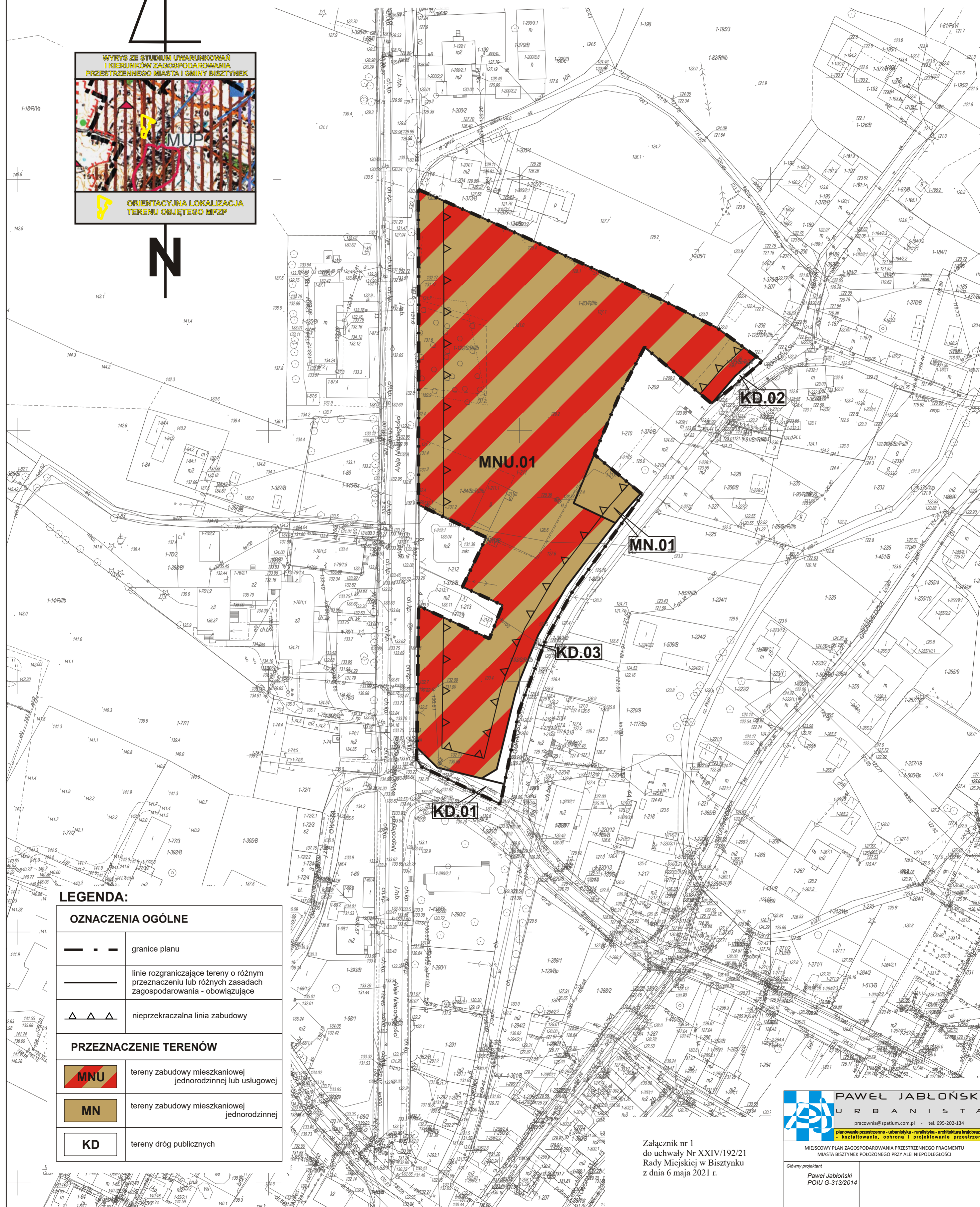
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Zbigniew Drozdowski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA BISZTYNEK POŁOŻONEGO PRZY ALEI NIEPODLEGŁOŚCI

SKALA 1:1000



**LEGENDA:**

OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - obowiązujące
	nieprzekraczalna linia zabudowy
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny dróg publicznych

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA BISZTYNEK POŁOŻONEGO PRZY ALEI NIEPODLEGŁOŚCI

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXIV/192/21  
Rady Miejskiej w Bisztyнку  
z dnia 6 maja 2021 r.

Główny projektant  
**Paweł Jabłoński**  
POIU G-313/2014

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/192/21  
Rady Miejskiej w Bisztynku  
z dnia 6 maja 2021 r.

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

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bisztynek położonego przy alei Niepodległości.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag do dnia 06 kwietnia 2021 r., dotyczących projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bisztynek położonego przy alei Niepodległości nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 01 marca 2021 r. do dnia 22 marca 2021 r. W dniu 19 marca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/192/21  
Rady Miejskiej w Bisztynku  
z dnia 6 maja 2021 r.

**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 fragmentu miasta Bisztynek położonego przy alei Niepodległości.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bisztynek położonego przy alei Niepodległości, w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/192/21  
Rady Miejskiej w Bisztynku  
z dnia 6 maja 2021 r.

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

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bisztynek położonego przy alei Niepodległości.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) dane przestrzenne utworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bisztynek położonego przy alei Niepodległości stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik do uchwały Nr XXIV/192/21

Rady Miejskiej w Bisztynku

z dnia 6 maja 2021 r.

Zalacznik4.5.gml