

**UCHWAŁA Nr XXIX/142/06  
RADY MIEJSKIEJ W BISZTYNKU  
z dnia 10 marca 2006r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Sątopy-Samulewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami: Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami: Dz.U. z 2004r Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) **Rada Miejska w Bisztyнку** po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Bisztynek” **uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sątopy-Samulewo**, stanowiący treść niniejszej uchwały.

§ 1. Granica terenu opracowania zgodna jest z uchwałą nr XXVIII/135/05 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 29 grudnia 2005r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek oraz miejscowości: Sątopy-Samulewo oraz załącznikiem do niej ustalającym granice opracowania.

§ 2. Uchwalony plan składa się z następujących części:

- 1) Tekstu planu miejscowego stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) Rysunku planu w skali 1:2000 stanowiących załącznik do uchwały i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sątopy-Samulewo skala 1:2000” – załącznik nr 1,
- 3) Załącznik nr 2 stanowiący o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**ROZDZIAŁ 1  
Przepisy porządkowe**

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

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

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

§ 5. Podane na rysunku planu miejscowego linie podziałów nieruchomości nie są liniami obowiązującymi. Należy je traktować jako element szczegółowych zasad podziału nieruchomości wymaganych w planie, które w przyszłości posłużą do wykonania geodezyjnego podziału zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

§ 6. Ilekroć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć tekst planu miejscowego zapisany w formie uchwały wraz z załącznikami do niej,
- 2) rysunku planu miejscowego – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1,
- 3) adaptacji – należy przez to rozumieć odniesienie się do celu przeznaczenia terenu lub obiektu jako przystosowania stanu istniejącego do aktualnych potrzeb użytkownika. W ramach adaptacji nie może ulec zmiana przeznaczenia terenu zapisana w tekście planu miejscowego, natomiast adaptowane obiekty mogą być modernizowane, poddawane rozbudowie lub ulec rozbiórce. Wszelkie prace adaptacyjne muszą spełniać wymogi architektoniczne ustalone w tekście planu,
- 4) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek o przeznaczeniu zdefiniowanym w przepisach odrębnych.

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Część terenu opracowania położona jest na obszarze chronionego krajobrazu. Granica terenu oznaczona jest na rysunku planu. Wszystkie przedsięwzięcia realizowane na tym terenie muszą być zgodne z Rozporządzeniem nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14.04.2003r w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego.

§ 8. Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn.zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wskazuje się następujący podział terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu.

Przeznaczenie terenu w Rozporządzeniu	Przeznaczenie terenu zapisane w planie
-Tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnyim pobytem dzieci i młodzieży.	-16UI – jednooddziałowe przedszkole
-Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Przyjęte w planie zasady i ustalenia zagospodarowania przestrzennego opierają się głównie na utrzymaniu i adaptacji istniejącego zainwestowania. Istniejące tereny zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej nie są narażone na działanie hałasu, który wpływałby na pogorszenie warunków zamieszkania. Przez tereny zabudowy mieszkaniowej oraz w ich sąsiedztwie nie przebiegają drogi kołowe powodujące hałas na poziomie stwarzającym zagrożenie. W obrębie terenów kolejowych przebiegających wzdłuż ulicy, która oddziela zabudowę mieszkaniową znajduje się pas zieleni. Istniejąca zieleń stanowi ekran akustyczny.

§ 9. Przyjmuje się następujące zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę.

Miejscowość Sątopy-Samulewo zaopatrywana jest w wodę z wydajnego ujęcia w Henrykowie. Cała miejscowość objęta jest w pełni siecią wodociagową rozdzielczą. Projektowane obiekty należy włączyć do istniejącej sieci wodociagowej.

2. Kanalizacja sanitarna.

Sątopy-Samulewo posiadają mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków, która w pełni pokrywa potrzeby miejscowości związane z utylizacją ścieków. Całość istniejącej zabudowy włączona jest do systemu kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się, że wszystkie nowe obiekty będą włączone do tego systemu.

### 3. Kanalizacja deszczowa.

Na terenie objętym planem funkcjonuje system kanalizacji deszczowej obejmującej swym zasięgiem zabudowę osiedla mieszkaniowego z odprowadzeniem wód opadowych do rzeki Unikowo. Adaptuje się w całości istniejącą sieć. Nowe tereny utwardzone należy przyłączać sukcesywnie do istniejącej sieci. Na wylocie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej do rzeki należy zainstalować separator.

### 4. Zaopatrzenie w ciepło.

Istniejąca zabudowa osiedla mieszkaniowego zaopatrywana jest z kotłowni olejowej. Adaptuje się istniejący system grzewczy. Istniejące budynki nie zaopatrzone w ciepło z tego systemu należy w miarę możliwości włączać do przebiegającej w sąsiedztwie sieci zdalaczynnej. Należy dążyć do wyeliminowania wysokoemisyjnych istniejących kotłowni lokalnych. Nowe obiekty mogą być włączone do istniejącej sieci c. o. lub posiadać własne indywidualne źródła ciepła z preferencją niskoemisyjnych.

### 5. Elektroenergetyka.

Istniejące zainwestowanie oraz ustalone w planie możliwości rozwoju nie wymagają inwestycji w zakresie budowy nowych sieci rozdzielczych S. N. Podłączenie projektowanych obiektów do sieci elektroenergetycznych należy poprzedzić uzyskaniem warunków przyłączenia i umowy przyłączeniowej w ZEO S. A. Rejon Energetyczny Kętrzyn.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące terenów położonych w sąsiedztwie terenów zamkniętych (tereny kolejowe).

1) Budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m.

2) Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonego w odrębnych przepisach.

3) Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego, a wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4m do 20m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządem kolei.

4) Drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego.

## **ROZDZIAŁ 3**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 11.** Przyjmuje się następujące ustalenia szczegółowe odnoszące się do wydzielonych terenów na rysunku planu.

**1US** – Istniejące boisko sportowe adaptowane.

**2P** – Teren składów, magazynów, produkcji. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie. Ustala się możliwość realizacji nowych obiektów i urządzeń zgodnych z ustalonym przeznaczeniem. Należy uwzględnić warunki wynikające z ustalonych zasad dotyczących infrastruktury oraz sąsiedztwa z terenami kolejowymi.

**3TZ** – Tereny kolejowe w granicach opracowania planu miejscowego. Na rysunku planu zaznaczone zostały granice terenów w oparciu o istniejące podziały geodezyjne oraz zasięg opracowania planu miejscowego ustalony w uchwale nr IV/28/03 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 26.04.2003r.

Przez wymieniony teren przebiega linia kolejowa nr 353 Poznań Wschód-Skandawa znaczenia państwowego. Na podstawie decyzji nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki

Morskiej z dnia 28.12.2000r. w sprawie ustalenia terenów przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych oraz załącznika do niej ustala się w planie, że wskazany teren jest terenem zamkniętym. Zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o art. 4 ust. 3 na rysunku planu zaznaczone zostały tylko granice terenu zamkniętego .

**4MN** – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej z możliwością uzupełnienia nową zabudową. Ustala się budowę trzech budynków o wysokości dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Wysokość nie może przekroczyć 12m od kalenicy. Dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Nachylenie połaci dachowych w granicach 35° - 50°. W głębi działek mogą powstać budynki gospodarcze.

**5MN** – Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna adaptowana.

**6MW** – Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowana.

**7P** – Istniejące pomieszczenia gospodarcze, garaże adaptowane.

**8UI** – Budynek straży pożarnej z boiskiem sportowym adaptowane.

**9UH** – Teren istniejących usług handlowych adaptowanych.

**10UH** – Teren rezerwowany na realizację obiektów handlowo-gastronomicznych.

**11UZ** – Istniejący ośrodek zdrowia adaptowany.

**12MW** – Istniejąca zabudowa wielorodzinna adaptowana.

**13P** – Istniejące obiekty gospodarcze adaptowane.

**14MW** – Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowana.

**15UK** – Istniejąca kaplica adaptowana.

**16UI** – Budynek przedszkola z pomieszczeniami mieszkalnymi adaptowany.

**17ZD** – Teren upraw ogrodów działkowych adaptowany.

**18C** – Istniejąca olejowa kotłownia osiedlowa adaptowana.

**19P** – Istniejące budynki gospodarcze mieszkańców budynków wielorodzinnych adaptowane.

**20MW** – Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowana.

**21UH** – Teren usług handlowych adaptowany.

**22UI** – Istniejący budynek poczty adaptowany.

**23MN** – Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Do realizacji należy przyjąć budynek o dwóch kondygnacjach, w tym druga kondygnacja w poddaszu dachu dwuspadowego pokrytego dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Ustawienie budynku równoległe kalenicą do ulicy. Budynek należy włączyć do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

**24MW** – Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowana.

**25MN** – Istniejąca zabudowa jednorodzinna adaptowana.

**26MW** – Istniejąca zabudowa wielorodzinna adaptowana.

**27K** – Istniejąca mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków adaptowana.

**28ZD** – Teren użytkowany jako ogrody przydomowe pozostaje bez zmiany użytkowania.

**29MN** – Istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana. Ustala się możliwość uzupełnienia dwoma budynkami jednorodzinnymi. Ustawienie budynków równoległe kalenica do ulicy. Wysokość budynków dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu dachu dwuspadowego krytego dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Nachylenie połaci w granicach 35° - 50°.

**30ZC** – Teren cmentarza nieczynnego wymaga uporządkowania.

**31MN** – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej.

**32ZD** – Teren użytkowany jako ogrody przydomowe pozostaje bez zmiany użytkowania.

**33ZN** – Teren niezagospodarowany pozostaje jako teren zieleni.

**34P** – Teren obiektów magazynowych i składów adaptowany.

**35MN** – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej. Ustala się możliwość uzupełnień dwoma budynkami. Wysokość budynków dwie kondygnacje, w tym

druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dach dwuspadowy symetryczny kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni oraz nachyleniu połaci w granicach 35° - 50°.

**36ZD** – Teren użytkowany jako ogrody przydomowe pozostaje bez zmiany użytkowania.

**37ZN** – Teren istniejącej zieleni pozostaje bez zmiany użytkowania.

**38ZP** – Teren parku wraz z pałacem. Całość wpisana do rejestru zabytków pod numerem A-129/0 z dnia 13.03.1950r. Zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelkie działania związane z prowadzeniem robót budowlanych w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę. Powyższe ustalenie dotyczy obiektu pałacu i terenu parku.

**39ZP** – Teren położony w sąsiedztwie zabytkowego parku wymaga uporządkowania. Ustala się przeznaczenie na zagospodarowanie zielenią parkową.

**40P** – Teren obiektów inwentarskich i magazynowych gospodarstwa rolnego. Istniejące zagospodarowanie podlega adaptacji.

**41ZP** – Teren wskazany do stopniowego przekształcania na cele zieleni parkowej oraz placu zabaw i boiska sportowego. Zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z ustaloną funkcją.

Komunikacja

**1KD-L15** – Ulica lokalna o szerokości pasa drogowego 15m.

**2KD-L15** – Istniejąca droga lokalna o szerokości pasa drogowego 15m.

**3KD-D12** – Droga dojazdowa o szerokości pasa drogowego 12m.

**4KD-D12** – Istniejąca droga dojazdowa o szerokości pasa drogowego 12m, spełnia funkcję połączenia części mieszkalnej i gospodarczej.

**5KDW-D10** – Droga dojazdowa wewnętrzna do obiektów inwentarsko-gospodarczych.

**6KDW-D10** – Droga dojazdowa wewnętrzna obsługująca zabudowę mieszkaniową o szerokości pasa drogowego 10m.

**7KDW-D8** – Droga wewnętrzna gospodarcza o szerokości pasa drogowego 8m.

**8KDW-D8** – Droga wewnętrzna gospodarcza o szerokości pasa drogowego 8m.

**9KD-D8, 10KD-D8, 11KD-D8, 12KD-D8, 13KD-D8, 14KD-D8, 15KD-D8, 16KD-D8** – Istniejące ulice dojazdowe o szerokości pasa drogowego 8m.

**KS** – Przejścia piesze.

§ 12. Zgodnie z art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe dla naliczania opłat od terenów ujętych w §11.

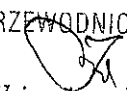
Symbol terenu oznaczonego w §13 uchwały	Proponowane wysokości stawki w %
2P,	0%
4MN,	0%
23MN,	0%
29MN,	0%
35MN,	0%
34P,	0%
40P	0%

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Zbigniew Filipczyk



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/142/06  
Rady Miejskiej w Bisztynku  
z dnia 10 marca 2006r.

Ustala się następujące rozstrzygnięcie dotyczące realizacji inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziane w planie tereny pod nowe zainwestowanie mieszczą się w formie uzupełnień istniejącej zabudowy. W związku z tym nie zaistnieje konieczność rozbudowy lub budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej lub budowy nowych ulic. Przewidziane w planie możliwości inwestowania będą opierać się na istniejącej infrastrukturze. Takie rozstrzygnięcie przestrzenne w planie miejscowym nie będzie wymagało realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.