



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 3 sierpnia 2023 r.

Poz. 4132

UCHWAŁA NR XLVIII/349/23 RADY MIEJSKIEJ W BISZTYNKU

z dnia 11 maja 2023 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 z późn.zm.) Rada Miejska w Bisztynku po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bisztynek, uchwala 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 Bisztynku 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 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. Ileć 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 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-folwarczny obejmujący „dwór murowany” – budynek o nr porządkowym 4, położony w granicach terenu elementarnego 1UZ (oznaczony na rysunku planu trójkątem z nr 2),
- zespół dworsko-folwarczny 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 realizacje 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 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) 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 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) 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 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 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
1UZ	Teren usług zdrowia i pomocy społecznej Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej. 1) usługi zdrowia i pomocy społecznej należy realizować jako usługi nieuciążliwe; 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; 3) w granicach terenu elementarnego zlokalizowane są dwa obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 oznaczone na rysunku planu; 4) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, budynku gospodarczego, dojść i dojazdów, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;

	5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 7) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku przeznaczenia podstawowego – 12,5 m, b) budynku garażowego lub gospodarczego – 6,5 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni; 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,20 do 1,20; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż: a) 1 miejsce postojowe na każde 3 zatrudnione osoby, b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług; 14) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR; 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 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.
2UZ	Teren usług zdrowia i pomocy społecznej Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej. 1) usługi zdrowia i pomocy społecznej należy realizować jako usługi nieuciążliwe; 2) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, budynku gospodarczego, dojeżdż i dojazdów, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej; 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku przeznaczenia podstawowego – 12,5 m, b) budynku garażowego lub gospodarczego – 6,5 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 6) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 50 stopni; 7) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni; 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;

	9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,20 do 1,20; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż: a) 1 miejsce postojowe na każde 3 zatrudnione osoby, b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług; 12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
1MWW	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca. 1) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 oznaczony na rysunku planu; 2) budynek mieszkalny wielorodzinny należy realizować w formie wolnostojącej o maksymalnej liczbie czterech lokali mieszkalnych w jednym budynku. 3) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, budynku gospodarczego, dojść i dojazdów, parkingu, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 9,5 m, b) budynku garażowego lub gospodarczego – 6,5 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m; 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe; 8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; 9) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni; 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 11) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,15 do 0,75; 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; 14) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR; 15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
1ZP	Teren zieleni urządzonej Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona. 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;

	2) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w § 10 oznaczony na rysunku planu; 3) w granicach terenu elementarnego zlokalizowany jest cmentarz wojenny oznaczony na rysunku planu czworokątem z nr 2; 4) dopuszcza się lokalizację dojazdów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej; 5) od drogi powiatowej przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy poza planem należy zachować odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m; 7) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 12 do 45 stopni; 8) rodzaj pokrycia i kolorystyka dachu – dachówka w odcieniach czerwieni; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 95% powierzchni terenu elementarnego jako biologicznie czynnej; 10) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi powiatowej przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy poza planem; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 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.
1RZM	Teren zabudowy zagrodowej Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa. 1) dopuszcza się lokalizację dojazdów, parkingów, małej architektury, sieci infrastruktury technicznej; 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą; 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – 9,5 m, b) pozostałych obiektów budowlanych – 6,5 m; 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 – 0,35; 9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,70; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe; 12) dojazd do terenu elementarnego należy realizować z drogi powiatowej przebiegającej wzdłuż północnej granicy poza planem;

	13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi;
	14) zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 1 duża jednostka przeliczeniowa inwentarza (DJP) określona w przepisach odrębnych.
1KR	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej Przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna. 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz § 16; 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

Rozdział III.

Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bisztynka.

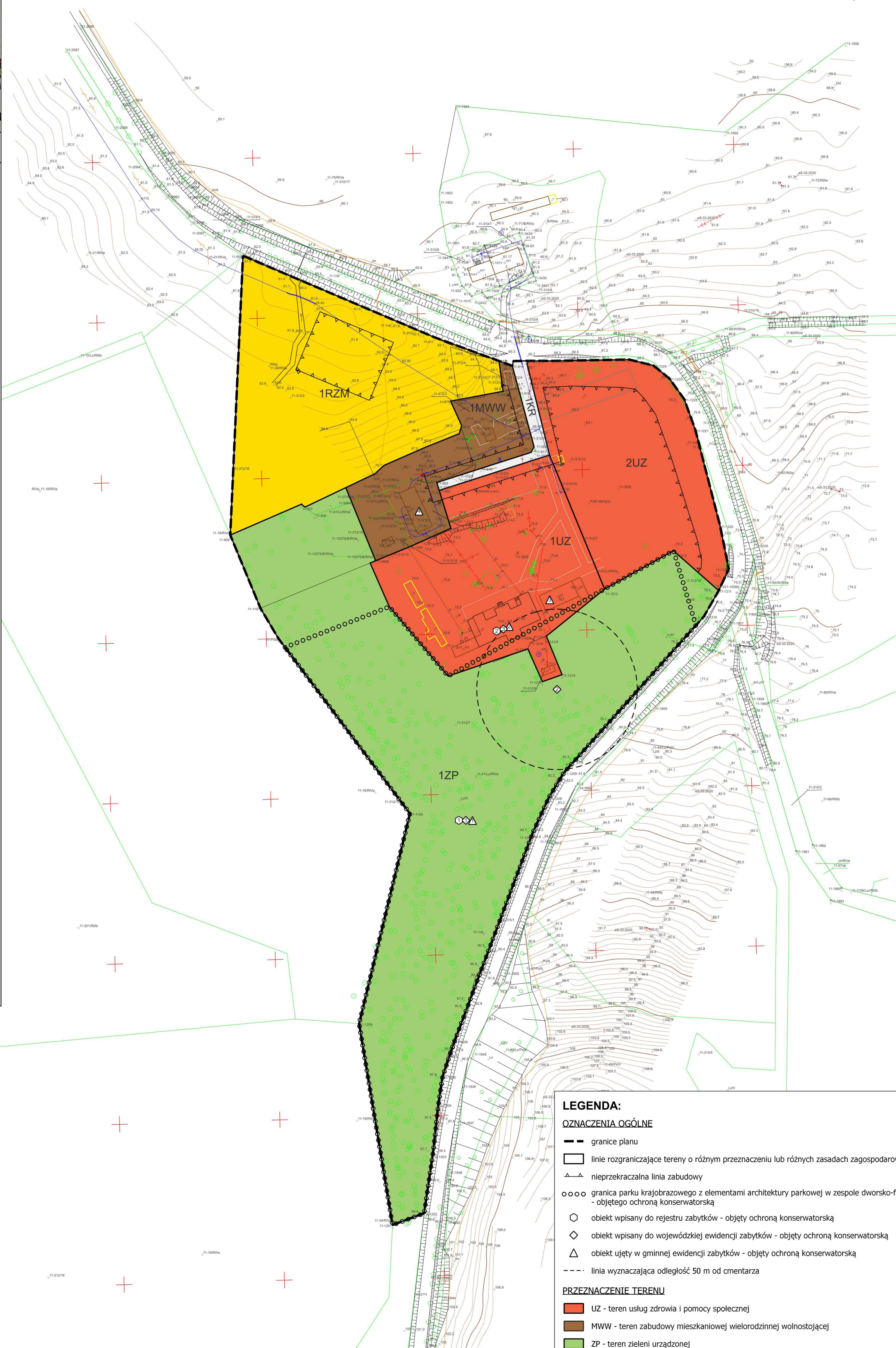
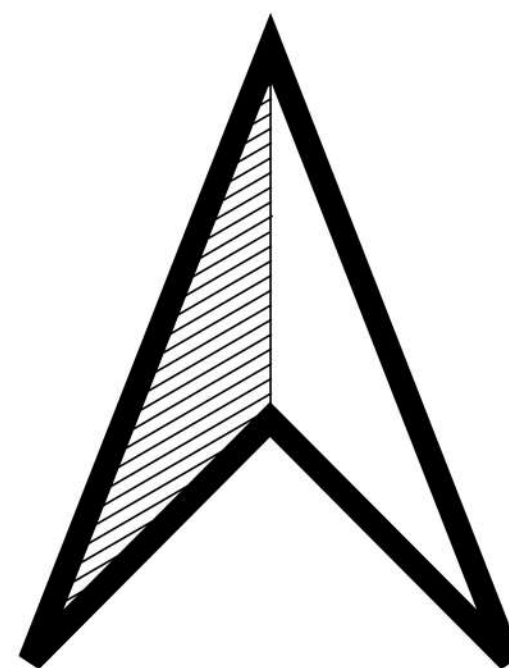
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Chęciński

Załącznik nr 1
do uchwały nr XLVIII/349/23
Rady Miejskiej w Bisztyнку
z dnia 11 maja 2023 r.

A horizontal scale bar with four segments. The first segment is labeled '50', the second '0', the third '50', and the fourth '100 m'. The segments are represented by alternating black and white bars.



 granice planu
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 nieprzekraczalna linia zabudowy
 granica parku krajobrazowego z elementami architektury parkowej w zespole dworsko-folwarcznym - objętego ochroną konserwatorską
 obiekt wpisany do rejestru zabytków - objęty ochroną konserwatorską
 obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków - objęty ochroną konserwatorską
 obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - objęty ochroną konserwatorską
 linia wyznaczająca odległość 50 m od cmentarza

 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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/349/23

Rady Miejskiej w Bisztynku

z dnia 11 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Mołdychach, obręb Sątopy.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami) w wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag do dnia 6 kwietnia 2023 r., dotyczących projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Mołdychach, obręb Sątopy nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 3 marca 2023 r. do dnia 23 marca 2023 r. W dniu 17 marca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/349/23

Rady Miejskiej w Bisztynku

z dnia 11 maja 2023 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 terenu położonego w Mołdytach, obręb Sątopy.

Zgodnie z 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) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Mołdytach, obręb Sątopy, w sposób następujący: w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/349/23

Rady Miejskiej w Bisztynku

z dnia 11 maja 2023 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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 Bisztynku 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 Bisztynku 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 Bisztynka.

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.