



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 4 listopada 2013 r.

Poz. 2983

### UCHWAŁA NR XXXVII/276/13 RADY MIEJSKIEJ W BISKUPCU

z dnia 17 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło, ul. Przemysłowej i ul. Aleja Broni oraz w obrębie Biskupiec Kolonia w rejonie dróg krajowych nr 16 i nr 57.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz 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 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr X/64/2011 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 18 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło, ul. Przemysłowej i ul. Aleja Broni oraz w obrębie Biskupiec Kolonia w rejonie dróg krajowych nr 16 i nr 57, Rada Miejska w Biskupcu uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne:**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” zatwierdzonego uchwałą nr XLII/309/06 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 25 lipca 2006 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło, ul. Przemysłowej i ul. Aleja Broni oraz w obrębie Biskupiec Kolonia w rejonie dróg krajowych nr 16 i nr 57.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło, ul. Przemysłowej i ul. Aleja Broni oraz w obrębie Biskupiec Kolonia w rejonie dróg krajowych nr 16 i nr 57 zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 10 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

1. Rysunki planu w skali 1:500 stanowiące załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 oraz w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 4;

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 5;

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 6.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. **bannerze** - należy przez to rozumieć przekaz informacyjny lub reklamowy na płachcie materiału;

2. **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci 0 - 10 stopni;

3. **froncie działki** - należy przez to rozumieć granicę działki, przyległą do drogi, z której realizowany jest główny wjazd lub wejście na działkę;

4. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;

5. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekraczać budynek oraz obiekt budowlany. Linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, reklam i nośników reklamowych, balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów które mogą przekraczać wyznaczoną linię o 1,0 m, dróg, ciągów pieszych, rowerowych i pieszorowerowych i sieci infrastruktury technicznej;

6. **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć powierzchnię reklamową służącą eksponowaniu informacji wizualnej dotyczącej wykonywanej działalności gospodarczej,

7. **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynkami do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;

8. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający określone przeznaczenie;

9. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Biskupcu;

10. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć wszystkie usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

11. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12. **wielkoformatowym nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0 m<sup>2</sup>.

**§ 4. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:**

1. Granice obszaru objętego planem.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
3. Symbole cyfrowe oznaczające numer załącznika i numer terenu oraz symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym:
  - 1) tereny oznaczone numerami porządkowymi oznaczającymi numer załącznika i numer terenu 1.1; 1.2; 2.1; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; oraz symbolami literowymi oznaczającymi ich przeznaczenie pod funkcje:
    - a) U/P - tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
    - b) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
    - c) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
    - d) U - tereny zabudowy usługowej;
    - e) R - tereny rolnicze;
    - f) KS - tereny zaplecza komunikacji samochodowej.
  - 2) tereny komunikacji oznaczone symbolami cyfrowymi 4.01 oraz symbolami literowymi oznaczającymi ich przeznaczenie pod funkcje:
    - a) KDGP - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.

**§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Ustalenia w zakresie zasad lokalizowania nośników reklamowych określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Ustalenia w zakresie ogrodzeń:

- 1) należy stosować ażurowe ogrodzenia działek o wysokości do 1,6 m w postaci płotów drewnianych, ogrodzeń kutych metalowych, siatki obsadzonej żywopłotem,
- 2) dopuszcza się kamienną lub ceramiczną podmurówkę o maksymalnej wysokości do 0,5 m,
- 3) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki ogrodzeń,
- 4) ustala się zakaz stosowania do ogrodzeń prefabrykowanych przęseł betonowych.

3. Ustalenia w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji i dachów określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

4. Dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę, posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu jak w części istniejącej.

**§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

2. Zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo - wodne.

3. Ustala się konieczność zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów MN należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, a dla terenów MN/U oraz MW/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może obniżać standardu środowiska, określonego w przepisach odrębnych dotyczących hałasu i zanieczyszczeń, na sąsiadujących działkach położonych poza granicami nieruchomości.

6. Gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Nakazuje się stosowanie technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych.

**§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

**§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach obszaru opracowania planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP.

2. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów sytuowanych wyłącznie na czas budowy.

**§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż ustalono w ustaleniach szczegółowych, w celu polepszenia warunków zagospodarowania i użytkowania działek.

**§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:** nie dotyczy.

**§ 12. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

**§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym nakaz zabudowy:** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

**§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Ustala się, iż system komunikacji w granicach obszaru objętego opracowaniem planu tworzą tereny o następującej klasyfikacji:

1) KDGP - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2. W granicach terenów U/P, MW/U, MN/U, U, dopuszcza się wydzielenie i budowę dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych, rowerowych i pieszo - rowerowych.

**§ 15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) z istniejącego wodociągu;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci wodociągowej.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) z istniejących źródeł sieci energetycznej,

2) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych,\*

3) dopuszcza się wydzielenie terenów pod stacje transformatorowe,

4) dopuszcza się usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi.

3. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

1) indywidualne, „z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.”\*

4. Zaopatrzenie w gaz:

1) z sieci gazociągu,

2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych,

3) dopuszcza się przebudowę sieci gazowej.

5. Odprowadzenie ścieków:

1) do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kanalizacji,

3) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków.\*

6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) w granicach działki budowlanej oraz wykorzystywać do pielęgnacji zieleni.

2) docelowo do sieci kanalizacji deszczowej,

3) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) z dachów obiektów budowlanych ustala się odprowadzenie powierzchniowe,

5) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

- 6) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
- 7) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych terenu, poprzez wykorzystywanie do pokrywania terenów materiałów i technologii umożliwiających odpływ wody, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji wodnej w zlewni.

#### 7. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych:

- 1) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
- 2) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległość zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne,
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- 5) wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować poza zabudowę lub dostosować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### 8. Gospodarowanie odpadami stałymi:

- 1) na terenie każdej działki budowlanej należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 2) stosować zorganizowany system zbierania odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zorganizować wywóz odpadów wielkogabarytowych, budowlanych, zielonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych,
- 5) obowiązuje wywóz odpadów na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

9. Sieci infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg. „W przypadku ograniczeń, dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie za zgodą właściciela nieruchomości.”\* Zasady lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej nie dotyczą pasa drogowego dróg krajowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w niniejszej uchwale, za przeznaczeniem jej na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej.

11. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

12. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.

**§ 16. Nie ustala się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 17. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 %.**

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe:**

**§ 18.** Dla terenów **1.1-U/P, 2.1-U/P**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Na terenie 2.1-U/P zaleca się wprowadzenie zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) Ustalenia w zakresie zasad lokalizowania nośników reklamowych:

- a) zakaz stosowania nośników reklamowych o zmiennym natężeniu światła,
  - b) zakaz lokalizowania bannerów oraz wielkoformatowych nośników reklamowych.
- 3) Ustalenia w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji i dachów:
- a) dopuszcza się stosowanie blachy, jako materiału w wykończeniu elewacji budynku;
  - b) dopuszcza się materiały imitujące deskowanie i licowanie cegłą. Wyklucza się stosowanie sidingu winylowego w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji.
  - c) pokrycie dachu w kolorze ceglastym, szarym, grafitowym, bądź odcieniach brązu. Stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub dachówkę bitumiczną. Dopuszcza się stosowanie blachodachówki.

### **3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) Formy zabudowy: wolnostojąca;
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu i zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80 %;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 10 %;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) Maksymalna wysokość budynków:
  - a) dla budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 20,0 m;
  - b) dla obiektów budowlanych związanych z procesami technologicznymi: 35,0 m;
- 9) Maksymalny poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
- 10) Parametry dachu budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22-35 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie.
- 11) Kierunek głównej kalenicy budynków w stosunku do ściany frontowej budynku: prostopadły lub równoległy,
- 12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>;
- 13) Minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
- 14) Kąt położenia projektowanych granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 45-135 stopni.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę na terenie 2.1-U/P, dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę budynków w istniejącej linii zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.

### **5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- a) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny w ilości min. 4 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych,
- b) ustala się dostępność komunikacyjną z przyległych istniejących i projektowanych dróg.

**§ 19.** Dla terenu **3.2-MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi w parterach budynków). Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Zaleca się wprowadzenie zieleni, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Ustalenia w zakresie zasad lokalizowania nośników reklamowych:

- a) zakaz stosowania nośników reklamowych o zmiennym natężeniu światła,
  - b) zakaz lokalizowania bannerów oraz wielkoformatowych nośników reklamowych,
  - c) dla oznaczenia miejsca wykonywania działalności gospodarczej stosować wyłącznie nośniki reklamowe o powierzchni nieprzekraczającej 1,5m<sup>2</sup>;
  - d) nośniki reklamowe mocować na elewacji budynku w obrębie kondygnacji parteru, w sposób nie zmieniający ani nie przysłaniający detalu architektonicznego budynku, drzwi oraz okien;
  - e) dla każdej działalności gospodarczej dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego nośnika reklamowego;
  - f) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych powyżej pierwszej kondygnacji budynku.
- 3) Wyklucza się stosowanie sidingu winylowego w wykończeniu elewacji;
  - 4) Zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

### **3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) Formy zabudowy: wolnostojąca;
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu i zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 65 %;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,95;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 30 %;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe;
- 8) Minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) Maksymalna wysokość budynków: 12 m;
- 10) Maksymalny poziom posadowienia parteru: 0,5 m;
- 11) Parametry dachu budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 22-40 stopni;
- 12) Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do ściany frontowej budynku: równoległy lub prostopadły;
- 13) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 14) Minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
- 15) Kąt położenia projektowanych granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 45-135 stopni.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej ochronę układów przestrzennych, w której obowiązują następujące ustalenia: nowe obiekty dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury zabudowy istniejącej na działkach przyległych nr 43/36 oraz 43/39 istniejących na dzień uchwalenia planu. W przypadku lokalizowania nowych obiektów należy nawiązywać do form, gabarytów, skali, formy, materiału i kolorystyki tejsze zabudowy. Nakaz zachowania wysokiego drzewostanu.

### **5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych,
- 2) zakaz budowy wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

### **6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny w ilości min.1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną z przyległych istniejących i projektowanych dróg.

**§ 20.** Dla terenu **4.1-MN/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) Ustalenia w zakresie zasad lokalizowania nośników reklamowych:

- a) dla oznaczenia miejsca wykonywania działalności gospodarczej stosować wyłącznie nośniki reklamowe o powierzchni nieprzekraczającej 1,5m<sup>2</sup>;
- b) nośniki reklamowe mocować na elewacji budynku w obrębie kondygnacji parteru, w sposób nie zmieniający ani nie przysłaniający detalu architektonicznego budynku, drzwi oraz okien;
- c) dla każdej działalności gospodarczej dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego nośnika reklamowego;
- d) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych powyżej pierwszej kondygnacji budynku;
- e) dopuszcza się lokalizację jednego wielkoformatowego nośnika reklamowego.

2) Ustalenia w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji:

- a) elewacje w kolorach jasnych, pastelowych. Dopuszcza się materiały imitujące deskowanie i licowanie cegłą. Wyklucza się stosowanie sidingu winylowego w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji. Dopuszcza się możliwość budowy ścian z bali drewnianych;
- b) pokrycie dachu w kolorze ceglastym, szarym, grafitowym, bądź odcieniach brązu. Stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub dachówkę bitumiczną. Dopuszcza się stosowanie trzciny i gontu.

3) Zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

**3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) Formy zabudowy: wolnostojąca;

2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m jak na rysunku planu, 4m od dróg wewnętrznych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %;

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 30 %;

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) Maksymalna wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 12 m;
- b) dla zabudowy gospodarczo-garażowej: 6,0 m;

9) Maksymalny poziom posadowienia parteru: 0,6 m;

10) Parametry dachu budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni.

11) Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do ściany frontowej budynku: równoległe lub prostopadłe do frontu działki;

12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;

13) Minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

14) Kąt położenia projektowanych granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 45-135 stopni.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.



**5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- a) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny w ilości min.1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- b) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej zlokalizowanej w granicach terenu 4.01-KDGP, a także z przyległych istniejących i projektowanych dróg.

**§ 21.** Dla terenu **4.2-R** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze.

**2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia,
- 3) nakaz zachowania rowu otwartego (rów melioracji wodnych szczegółowych) w formie istniejącej i w stanie drożności. W przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury lub lokalizacji drogi obowiązują przepisy odrębne.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych.

**§ 22.** Dla terenów **3.1-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe). Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Zaleca się wprowadzenie zieleni, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Zakaz stosowania nośników reklamowych o zmiennym natężeniu światła,
- 3) Zakaz lokalizowania bannerów oraz wielkoformatowych nośników reklamowych,
- 4) Wyklucza się stosowanie sidingu winylowego w wykończeniu elewacji;
- 5) Zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

**3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) Formy zabudowy: wolnostojąca;
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 65 %;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,95;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 30 %;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) Maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 9) Maksymalny poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
- 10) Parametry dachu budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 22-40 stopni.
- 11) Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do ściany frontowej budynku: nie ustala się;
- 12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;

13) Minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

14) Kąt położenia projektowanych granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 45-135 stopni.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej ochronę układów przestrzennych. Nowe obiekty dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury zabudowy istniejącej na działkach nr 43/36 oraz 43/39 istniejących na dzień uchwalenia planu. W przypadku lokalizowania nowych obiektów należy nawiązywać do form, gabarytów, skali, formy, materiału i kolorystyki tejże zabudowy. Nakaz zachowania wysokiego drzewostanu.

**5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych,

2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

**6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny w ilości min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

2) ustala się dostępność komunikacyjną z przyległych istniejących i projektowanych dróg.

**§ 23.** Dla terenu **1.2-KS** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zaplecza komunikacji samochodowej (parkingi, garaże). Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-jezdnych, zieleni, małej architektury.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) Zakaz stosowania nośników reklamowych o zmiennym natężeniu światła,

2) Zakaz lokalizowania bannerów oraz wielkoformatowych nośników reklamowych,

3) Wyklucza się stosowanie sidingu winylowego w wykończeniu elewacji;

**3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) Formy zabudowy: budynki garażowe w zabudowie szeregowej;

2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 100 %;

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 0 %;

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) Maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;

9) Maksymalna poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

10) Parametry dachu budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22-35 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe. W przypadku dobudowania garaży do istniejącej zabudowy, ustala się obowiązek kontynuacji parametrów dachu, jak w budynkach garażowych istniejących.

11) Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do ściany frontowej budynku: równoległy,

12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 18 m<sup>2</sup>;

13) Szerokość frontu działki: 3m,

14) Szerokość elewacji frontowej budynku: 3m;

15) Kąt położenia projektowanych granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 45-135 stopni.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** należy stosować jednakową kolorystykę elewacji, jednakowe pokrycie dachu oraz jednakowe parametry budynków dla wszystkich budynków garażowych. Zabudowę realizować wg jednej koncepcji architektonicznej, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się dostępność komunikacyjną z przyległych istniejących i projektowanych dróg.

**§ 24.** Dla terenu **4.01-KDGP**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zakaz stosowania nośników reklamowych o zmiennym natężeniu światła,
- 2) zakaz lokalizowania bannerów i wielkoformatowych nośników reklamowych.

**3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu;
- 2) w liniach rozgraniczających terenu 4.01-KDGP dopuszcza się:
  - a) lokalizację drogi serwisowej w celu obsługi komunikacyjnej terenów przyległych;
  - b) lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) lokalizację ciągów pieszych, pieszo-jezdnym, rowerowych i pieszo-rowerowych,
  - d) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) lokalizację przystanków autobusowych,
  - f) zieleń.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia,
- 2) dopuszcza się lokalizację zjazdu z drogi serwisowej na teren 4.1-MN/U.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe:**

**§ 25.** 1. Traci moc uchwała nr XXX/211/05 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 15 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec, w części określonej na rysunku niniejszego planu.

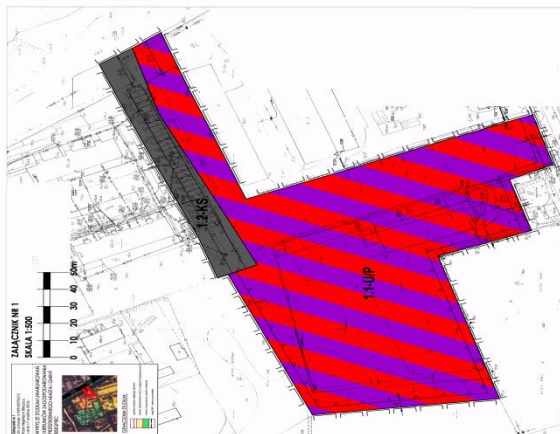
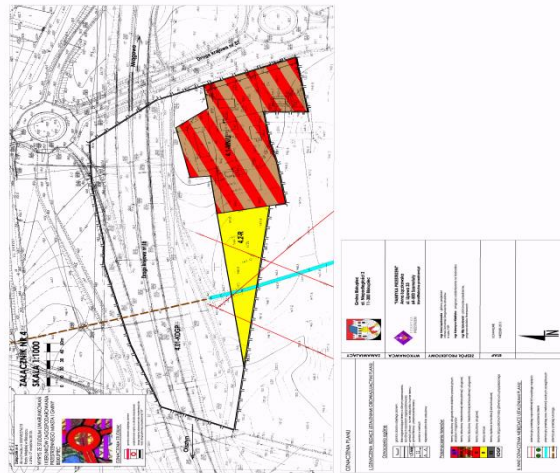
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Waldemar Kwiatek

\* Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego  
- PN.4131.467.2013 z dnia 28 października 2013 r.

Załącznik Nr 1, 2, 3, 4, [Załącznik1.pdf](#)

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BISKUPIEC W REJONIE UL. OSTRE KOŁO, UL. PRZEMYSŁOWEJ I UL. ALEJA BRONI  
ORAZ W OBRĘBIE BISKUPIEC KOLONIA W REJONIE DRÓG KWAJŁOWYCH NR 14 I NR 57



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BISKUPIEC W REJONIE UL. OSTRE KOŁO, UL. PRZEMYSŁOWEJ I UL. ALEJA BRONI  
ORAZ W OBRĘBIE BISKUPIEC KOLONIA W REJONIE DRÓG KRAJOWYCH NR 16 I NR 57**

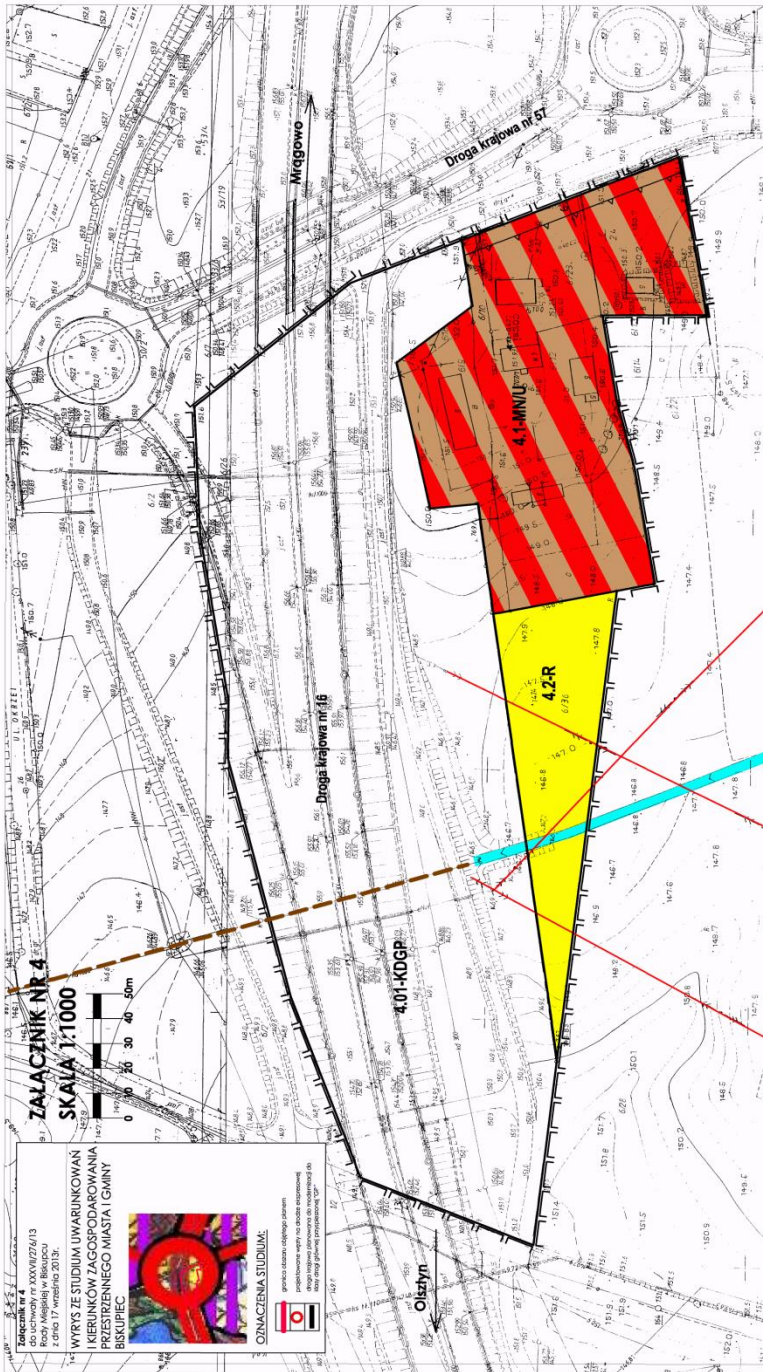
































<p><b>Gmina Biskupiec</b>                  ul. Niepodległości 2                  11-300 Biskupiec</p> 	<p><b>"FABRYKA PRZESTRZENI"</b>                  ul. Niepodległości 33                  64-500 Szamotyły                  biuro@fabryka-przestreni.pl</p> 	<p>mgr Anna Łachowiczka - główny projektant                  czerwiec 2017r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego)</p> <p>mgr Katarzyna Walek - programista i udzielnik na budowę                  mgr Artur Jachymowski - kierownik prac projektowych                  programista i udzielnik na budowę</p>	<p>UCHWAŁA                  WZBR/2013</p>	
<p><b>ZAMAWIĄCY</b></p>				
<p><b>OZNACZENIA PLANU</b></p>				
<p><b>I. OZNACZENIA, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:</b></p>				
<p><b>Oznaczenia ogólne</b></p> <p>  granica obszaru objętego planem   teren zabudowy przemysłowej (ul. górnym)   teren zabudowy mieszkaniowej (jednostanowej) (ul. górnym)   teren zabudowy mieszkaniowej (jednostanowej) (ul. dolnym)   teren zabudowy ul. górnym   teren zabudowy ul. dolnym   teren objęty planem (tytuł gminny) (tytuł powiatowy)                 </p>				
<p><b>Przeznaczenie terenów</b></p> <p>  teren zabudowy ul. górnym (obszary produkcyjne)   teren zabudowy mieszkaniowej (jednostanowej) (ul. górnym)   teren zabudowy mieszkaniowej (jednostanowej) (ul. dolnym)   teren zabudowy ul. górnym   teren zabudowy ul. dolnym   teren objęty planem (tytuł gminny) (tytuł powiatowy)                 </p>				
<p><b>II. INNE OZNACZENIA NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:</b></p> <p>  orientacyjny przebieg rozszerzenia i/lub wyłączenia z planu   proponowane rozszerzenie planu   orientacyjny przebieg pow. realizacji w odniesieniu do sąsiednich terenów   orientacyjny przebieg granicy                 </p>				



Załącznik Nr 5  
do Uchwały Nr XXXVII/276/13  
Rady Miejskiej w Biskupcu  
z dnia 17 września 2013 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło, ul. Przemysłowej i ul. Aleja Broni oraz w obrębie Biskupiec Kolonia w rejonie dróg krajowych nr 16 i nr 57.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego**

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30.07.2013 r. do 21.08.2013 r.

Uwagi można było składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 06.09.2013 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Biskupcu nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 6  
do Uchwały Nr XXXVII/276/13  
Rady Miejskiej w Biskupcu  
z dnia 17 września 2013 r.

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło, ul. Przemysłowej i ul. Aleja Broni oraz w obrębie Biskupiec Kolonia w rejonie dróg krajowych nr 16 i nr 57.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Biskupcu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

- 1) gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;

- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów, a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”.