



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 26 maja 2015 r.

Poz. 1942

UCHWAŁA NR VI/39/15 RADY MIEJSKIEJ W BISKUPCU

z dnia 31 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887), Rada Miejska w Biskupcu po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Biskupiec uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja” zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XLII/310/06 z dnia 25 lipca 2006 r. Rady Miejskiej w Biskupcu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1. Z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały.

2. Z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja”.

3. Z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne dotyczące całego terenu objętego planem.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) linie rozgraniczające drogi publiczne i drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) granice i zasady zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie, w tym zasady ochrony krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 5. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:

- 1) budynek adaptowany - oznacza budynek istniejący do zachowania. Budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i nadbudowie z wyłączeniem obiektów historycznych łącznie ze zmianą funkcji na zasadach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię której nie może przekroczyć żaden element budynku; w miejscach gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) obowiązująca linia zabudowy należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji obiektu, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków realizowanych w odległości większej niż 20m od tej linii w głąb terenu na którym jest wyznaczona ta linia.
- 4) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- 5) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
- 6) usługi nieuciążliwe oznacza usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki budowlanej.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granice obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów: MWU, MN, U, KD, KDW;
- 4) linie zabudowy i linie do ukształtowania zieleni i małą architekturą;
- 5) oznaczenia obiektów podlegających ochronie.

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów;
- 3) na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren opracowania znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami

budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;

- 2) na całym terenie objętym granicami opracowania zabrania się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych do kategorii mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne powinno zamykać się na terenie działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) w granicach objętych opracowaniem znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty umieszczone w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego wymagające ochrony bez pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie zezwala się:
 - a) prowadzić prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;
 - b) wykonywać robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
 - c) prowadzić badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
 - d) prowadzić badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
 - e) prowadzić badań archeologicznych;
 - f) przemieszczać zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
 - g) dokonywać podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
 - h) zmieniać przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;
 - i) umieszczać na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów z wyjątkiem znaków informujących o tym, iż zabytek ten podlega ochronie;
 - j) podejmować innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.
- 2) w granicach planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w obrębie której dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych - wszelkie inwestycje budowlane dotyczące obiektu wpisanego do rejestru zabytków, które mogłyby prowadzić do zmiany wyglądu obiektów historycznych lub naruszać ich ekspozycję wymagają uzyskania pozwolenia WKZ, a w odniesieniu do obiektów znajdujących się w obszarze ujętym w ewidencji zabytków lub obiektów ujętych w ewidencji zabytków zastosowanie mają przepisy Prawa Budowlanego;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:
 - a) zakaz wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego oraz przebudowy obiektów historycznych;
 - b) ochrona układu ulic i placów oraz historycznej zabudowy stanowiącej otoczenie obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów, które znajdują się w ewidencji zabytków;
 - c) pełna ochrona budynków historycznych ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i wykończenie elewacji, w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia;
 - d) w przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do historycznej linii zabudowy oraz dostosowania do sąsiadującej zabudowy historycznej, którą stanowią obiekty historyczne występujące na terenie objętym zmianą planu, pod względem gabarytów, wysokości, skali, formy architektonicznej oraz kształtu i rodzaju pokrycia dachów;
 - e) w przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada ochrony ekspozycji historycznej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych;

4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego AZP 22-66/32: cmentarzysko rzymsko katolickie z okresu średniowiecza i nowożytności, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - wszelkie inwestycje w wyznaczonych obszarach wymagają poprzedzenia archeologicznymi badaniami sondażowymi, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu;
- 2) nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości lokalizowane na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności prowadzone przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne -obiekty i urządzenia realizowane na tych terenach powinny być, w miarę możliwości technicznych, realizowane jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągu miejskiego na warunkach technicznych zarządcy sieci;
- 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych siecią kanalizacji miejskiej do oczyszczalni ścieków na warunkach technicznych zarządcy sieci;
- 6) odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach technicznych zarządcy sieci;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci, sieć elektroenergetyczną należy realizować jak podziemną;
- 8) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci na warunkach technicznych zarządcy sieci;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych jako źródeł ciepła;
- 10) telekomunikacja linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 11) gromadzenie odpadów stałych w typowych pojemnikach w granicach własnych działki z wywiezieniem na składowisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo - możliwa jest realizacja zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

5. Rozwiązania komunikacyjne:

- 1) powiązanie terenu z istniejącym układem dróg publicznych realizowane będzie poprzez:
 - a) zjazd publiczny od strony ulicy Niepodległości na drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.01;
 - b) skrzyżowanie projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 z ulicą 1-go Maja;
- 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - na terenie objętym opracowaniem nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. **MWU.01 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.** Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.

- 1) istniejące budynki adaptowane;

- 2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, dopuszcza się wydzielenie nowych działek przeznaczonych na poprawę warunków zagospodarowania, obsługę urządzeń infrastruktury technicznej, dróg pieszych i dojazdowych;
- 3) zabudowa usługowa może być realizowana w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach;
- 4) dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem, że na działce sąsiedniej istnieje lub będzie mógł być zrealizowany budynek o tej samej funkcji bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, szczególnie w zakresie podziałów poziomych i pionowych elewacji, wysokości okapów dachu oraz pochylenia połaci dachowych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkalnej i usługowej 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja jako użytkowe poddasze, dla zabudowy gospodarczej i garażowej 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,5;
- 10) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30=45 stopni, kryte dachówką ceramiczną;
- 11) dojazd do terenu istniejącymi wjazdami z ulicy Niepodległości dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w celu połączenia terenów sąsiednich;
- 12) miejsca postojowe w granicach własnych działki.

2. MWU.02 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, komunikacja, infrastruktura techniczna.

- 1) istniejące budynki adaptowane;
- 2) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, dla nowych działek szerokość frontu działki zawarta w przedziale od 8,0 do 12,0m, w celu obsługi komunikacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6 m biegnącej przy granicy z terenem U.01;
- 3) zabudowę usługową należy realizować jako wbudowaną w budynki mieszkalne;
- 4) dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
- 6) obowiązująca wysokość zabudowy 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako użytkowe poddasze;
- 7) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,5;
- 10) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 30=45 stopni, kryte dachówką ceramiczną;
- 11) dojazd do poszczególnych działek poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną wzdłuż granicy z terenem U.01;
- 12) miejsca postojowe w granicach własnych działki lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenach parkingów publicznych;
- 13) tymczasowy sposób użytkowania do czasu realizacji zabudowy: parking.

3. MN.01 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa mieszkaniowa realizowana jako szeregowa.

- 1) zasady i warunki podziału: minimalna szerokość frontu działki 8,0 m, linię podziału należy prowadzić prostopadle do ulicy M.Reja;
- 2) dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio na granicy działki pod warunkiem, że na działce sąsiedniej istnieje lub będzie mógł być zrealizowany budynek o tej samej funkcji bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja jako użytkowe poddasze;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie ustala się;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2;
- 8) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35÷45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni;
- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 10) dojazd do poszczególnych działek od strony ulicy M. Reja;
- 11) miejsca postojowe w granicach własnych działki;

4. U.01 tereny zabudowy usługowej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i handlowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000m². Funkcje uzupełniające: parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

- 1) zasady i warunki podziału: minimalna szerokość frontu działki 22,0 m, minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych i handlowych do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia jako użytkowe poddasze, dla budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnym zaznaczeniem kalenicy, symetryczne o nachyleniu połaci do 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni w szczególnych przypadkach wynikających ze specjalnej konstrukcji i funkcji budynku dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachów;
- 4) stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 0,60;
- 5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
- 6) dojazd do terenu od strony ulicy Niepodległości lub ulicy 1-go Maja na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 7) miejsca postojowe w ilości: 2 miejsc na 50 m² powierzchni usługowej lub 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni sprzedaży;
- 8) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w celu powiązania komunikacyjnego terenów sąsiednich.

5. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolami KD.01 teren drogi publicznej.

- 1) droga publiczna w klasie technicznej D drogijazdowej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego ze względu na występujące uwarunkowania konserwatorskie;
- 3) minimalna szerokość jezdni 5,5 m;
- 4) część pasa drogowego położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 3.

6. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.01, **KDW.02 tereny dróg wewnętrznych.**

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających 6,0m;
- 2) minimalna szerokość jezdni 5,0 m.
- 3) zabrania się utwardzania żużlem i gruzem budowlanym
- 4) droga oznaczona symbolem KDW.01 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %

§ 10. Tracą moc ustalenia i rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec uchwalonego Uchwałą Nr XXX/211/05 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 15 czerwca 2005 r. w granicach niniejszej zmiany planu.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

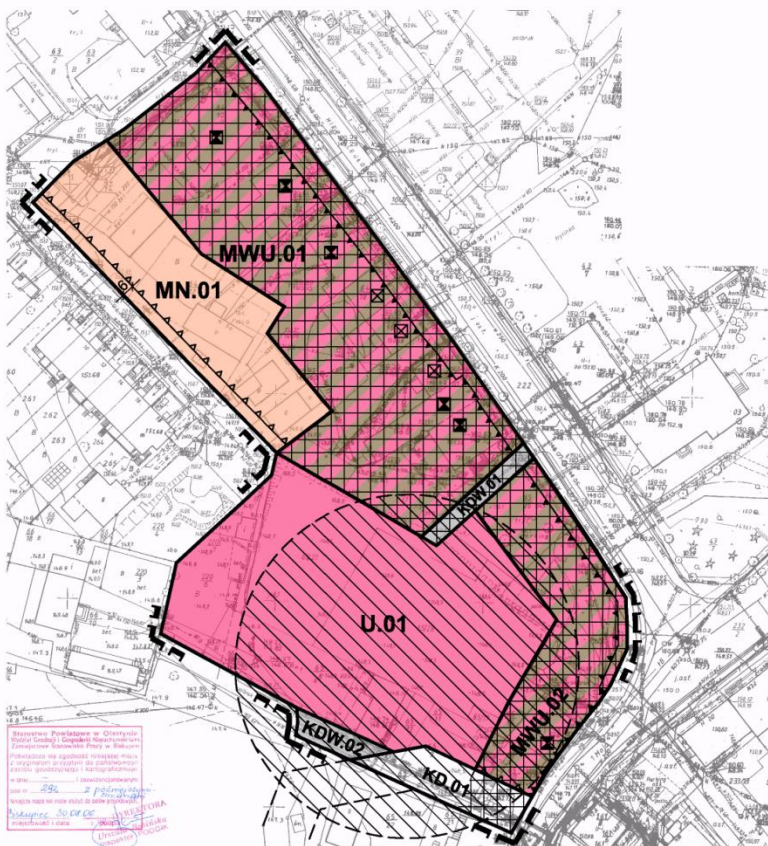
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Tadeusz Szczerba

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VI/39/15
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 31 marca 2015 r. [Załącznik1.pdf](#)

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ul. Niepodległości i ul. 1-go Maja.

SKALA 1:1 000
0 10 20 30 40 50 100m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY BISKUPIEC



LEGENDA

	granice obszaru opracowania planu
	obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania
	linie obowiązującej zabudowy
	linie nieprzekraczalnej zabudowy
	strefa ochrony stanowiska archeologicznego
	strefa ochrony konserwatorskiej
	objekty znajdujące się w rejestrze zabytków
	objekty znajdujące się w ewidencji zabytków i wymagające ochrony
	MWU tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami
	MN tereny zabudowy jednorodzinnej
	U tereny zabudowy usługowej
	KDW tereny dróg wewnętrznych
	KD tereny dróg publicznych

Załącznik graficzny nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Biskupcu
Nr VI/39/15 z dnia 31.03.2015 r.
opublikowanej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko - Mazurskiego

	PRACOWNIA PROJEKTOWA Dariusz i Agnieszka	
	ul. Piłsudskiego 11/13, 10-004 Olsztyn tel. +48 088 614 1000 e-mail: biuro@mdproject.pl	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja		
Opisany projektant	mgr inż. Dariusz Łaguna	
Projektant	mgr inż. Przemysław Jabłowski	

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VI/39/15
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 31 marca 2015 r. [Załącznik2.doc](#)

I. Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 poz. 199), stwierdza się zgodność Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec.

II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 poz. 199), Rada Miejska w Biskupcu rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja w sposób opisany poniżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
UWAGI ZŁOŻONE DO I. WYŁOŻENIA					
1	23.07.2012	działki nr: 65/10, 65/9, 65/12, 65/11, 65/17, 65/28 i 65/27	Składający uwagę nie zgadzają się na przeprowadzenie przez działki: 65/10, 65/9, 65/12, 65/11, 65/17, 65/28 i 65/27 drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01. Proponują w zamian przeprowadzenie na działkach: 65/10, 65/9 i 65/11 drogi wewnętrznej KD.W. Deklarują, że drogę wykonają na własny koszt, a następnie zwrą porozumienia z podmiotami i osobami fizycznymi.	nie uwzględnić	Zaprojektowana droga publiczna oznaczona symbolem KD.01 zabezpiecza dojazd do terenów gminnych położonych na zapleczu ul. 1-go Maja. W uchwalonym w dniu 27 sierpnia 2010 r. planie miejscowym (Uchwała Nr XLII/340/10) sąsiadującym od strony południowej zaprojektowany został na terenach stanowiących własność Gminy Biskupiec parking publiczny oraz tereny zieleni urządzonej, do który należy zabezpieczyć dojazd. Poza tym poprzez projektowaną drogę publiczną zabezpieczony będzie również dojazd do projektowanej zabudowy oznaczonej w sąsiednim planie symbolem MU.02 oraz alternatywny dojazd do terenu oznaczonego symbolem U.01.
2	30.07.2012	teren U.01	1) Zmiana ustaleń w §8 pkt. 4 dotyczących pojęcia „powierzchnia handlowa”. Doprowadzenie do	nie uwzględnić	1) Użyte w ustaleniach planu pojęcie „powierzchni handlowej” jest tożsame z pojęciem „powierzchni sprzedaży” użytym

			<p>zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez użycie pojęcia „powierzchnia sprzedaży”</p> <p>2) Obniżenie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla terenu U.01 z wartości 20% na 10%.</p> <p>3) Obniżenie wskaźnika miejsc parkingowych dla terenu U.01 z „1 miejsce na 20 m² powierzchni handlowej” na „1 miejsce na 50m² powierzchni sprzedaży”.</p>		<p>w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Użycie tego pojęcia wynika ze stanu prawnego aktualnego na moment rozpoczęcia procedury opracowania zmiany planu.</p> <p>2) Biorąc pod uwagę otoczenie całego terenu oraz podobne realizacji na terenie miasta Biskupca utrzymanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimalnym 20% należy uznać za konieczne.</p> <p>Zieleń miejska, celowo komponowana podwyższa zdecydowanie standard życia mieszkańców. Rozprasza hałas generowany przez samochody oraz wpływa na oczyszczanie atmosfery miejskiej.</p> <p>3) Możliwość lokalizacji w centrum sklepu o dużej powierzchni sprzedaży (handlowej) generuje konieczność zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Jest to w przestrzeni śródmiejskiej o tyle ważne, że w przypadku złego oszacowania zapotrzebowania na miejsca postojowe zwiększone zostanie zapotrzebowanie na takie miejsc na ulicach otaczających sklep. W związku z powyższym, z punktu widzenia ładu przestrzennego liczba wymaganych miejsc postojowych została oszacowana prawidłowo.</p>
3	20.08.2012	<p>1) teren U.01 oraz teren położony poza granicami planu (ul. M. Reja)</p>	<p>1) Zmiana granic planu w celu objęcia projektem ul. M. Reja. W projekcie planu przewidziano wzdłuż ulicy M. Reja tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN.01. Składający uwagę twierdzi, że ulica M. Reja nie jest ulicą publiczną oraz, że jej parametry techniczne nie spełniają warunków wynikających z ustawy o drogach publicznych oraz, że ulica Reja jest obecnie drogą wewnętrzną dojazdową, nie urządzoną. Ponadto proponuje połączenie ulicy M. Reja bezpośrednio z ul 1-go Maja i nadanie jest statusu drogi publicznej. Wydzielenie nowej ulicy pozwoli na zlikwidowanie kilku istniejących wyjazdów na ulicę Niepodległości oraz zapewni dostęp do drogi publicznej wszystkim terenom przyległym.</p>	nie uwzględnić	<p>1) Ulica M. Reja nie jest objęta granicami opracowania. Zgodnie z aktualnym obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Biskupca jest to droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW i połączona jest do ul. Niepodległości jako drogi publicznej. Ulica M. Reja nie figuruje w wykazie dróg publicznych, zatem nie mają do niej zastosowania przepisy ustawy o drogach publicznych. Propozycja bezpośredniego połączenia ulicy M. Reja z ulicą 1-go Maja ze względu na konieczność zachowania odpowiednich odległości od skrzyżowania ulicy 1-go Maja z ulicą Niepodległości jest możliwa tylko i wyłącznie w miejscu, w którym w projekcie planu zaprojektowana jest droga oznaczona symbolem KD.01. Rozwiązanie takie wymagałoby wyznaczenia drogi przez tereny prywatne oznaczone symbolem U.01, co w istotny sposób narusza interes prawny osób trzecich. Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulicy M. Reja, oznaczonej symbolem MN.01 nie zwiększy w sposób istotny liczby użytkowników drogi, gdyż obecnie przy tej ulicy zlokalizowana jest już zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa gospodarcza. W ustaleniach dla terenu oznaczonego symbolem U.01 znalazły się zapisy dopuszczające wydzielenie drogi</p>

		<p>2) teren U.01</p>	<p>2) Niezgodność ustaleń planu dotyczących terenu U.01, dopuszczających zbudowę do 3 kondygnacji nadziemnych, a tym samym lokalizację obiektu parterowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m² z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie co do gabarytów i skali zabudowy oraz opinią Narodowego Instytutu Dziedzictwa w sprawie budowy obiektu handlowego na działkach położonych u zbiegu ulic 1-go Maja i Niepodległości.</p>		<p>wewnętrznej, co przy porozumieniu właścicieli terenów daje możliwość urządzenia drogi łączącej ulicę M. Reja z projektowaną drogą oznaczoną symbolem KD.01.</p> <p>2) Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków sześciokrotnie odmawiał uzgodnienia planu (postanowienia: 401/10 z dnia 03.08.2010; 442/2011 z dnia 18.10.2011; 467/2011 z dnia 10.11.2011; 10/2012 z dnia 05.01.2012; 38/2012 z dnia 03.02.2012; 162/2012 z dnia 30.04.2012). Przedmiotem odmowy uzgodnienia w trzech ostatnich postanowieniach był przebieg drogi oznaczonej symbolem KD.01. Kwestia projektowanej zabudowy położonej na zapleczu projektowanej zabudowy pierzejowej (MWU.02) wzdłuż ulicy 1-go Maja została wcześniej pozytywnie uzgodniona przez WUOZ w Olsztynie (należy porównać stanowisko organu zawarte w postanowieniach 467/2011 z dnia 10.11.2011 i 10/2012 z dnia 05.01.2012). Zatem z punktu widzenia organu uzgadniającego jakim jest Wojewódzki Konserwator Zabytków projektowana zabudowa na terenie U.01 nie budzi zastrzeżeń.</p> <p>Po poprawieniu projektu planu i wysłaniu do uzgodnień w dniu 04.04.2012 r. (data wpływu: 11.04.2012 r.) w wyznaczonym terminie nie wpłynęła odpowiedź Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>3) Ze względu na otwory okienne w szczytach sąsiadujących budynków odtworzenie pierzei w miejscu projektowanej drogi KD.01 nie jest możliwe. Zgodnie z obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Biskupca (uzgodnionym przez WKZ w Olsztynie) w miejscu obecnie projektowanej drogi publicznej przebiega droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających. Należy przy tym zauważyć, że uwaga dotycząca tego punktu jest sprzeczna z uwagą zawartą w punkcie 1., w której składający uwagę domagał się podłączenia ulicy M. Reja do ulicy 1-go Maja.</p> <p>4) Każdy z terenów zaprojektowanych w planie ma dostęp do drogi publicznej (bezpośredni lub przez drogi wewnętrzne). Dodatkowy zapis umożliwiający wydzielenie dróg wewnętrznych w trakcie realizacji planu powoduje, że plan staje się elastyczny, tzn. wraz z rozwojem sytuacji nie blokuje możliwości dojazdu dla poszczególnych właścicieli. W ustaleniach obecnie obowiązującego planu miejscowego takich zapisów brakuje.</p>
		<p>3) teren KD.01</p>	<p>3) Niezgodność przebiegu drogi KD.01 z wytycznymi Wojewódzkiego konserwatora Zabytków w Olsztynie dotycząca utrzymania pierzei ulicy (według składającego uwagę ulicy 1-go Maja w tym miejscu była zabudowana w formie pierzei).</p>		
		<p>4) cały teren planu</p>	<p>4) Dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Zdaniem składającego uwagę nie zabezpiecza to należytego dojazdu do poszczególnych terenów. Zdanie składającego uwagę, drogi wewnętrzne powinny być oznaczone na załączniku graficznym, gdyż brak takiego rozwiązania może w przyszłości utrudniać powiązanie poszczególnych terenów z drogami</p>		

			publicznymi.		
UWAGI ZŁOŻONE DO II. WYŁOŻENIA					
4	04.04.2013	dziłałki nr: 65/9 i 65/10	<p>1) Błąd merytoryczny polegający na zaprojektowaniu w jednym ciągu dwóch kategorii ulic oznaczonych symbolami KD.W.02 i KD.01 o różnych parametrach.</p> <p>2) Brak uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co jest niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>	nie uwzględnić	<p>1) Rozwiązania dotyczące komunikacji nie zawierają błędów. Zaprojektowana droga publiczna oznaczona symbolem KD.01 łączy się z zaprojektowaną w sąsiadującym od strony południowej planie drogą publiczną o takich samych parametrach, która zapewnia dojazd do projektowanego parkingu publicznego (na gruntach stanowiących własność miasta) oraz do terenów zieleni. Droga KD.W.02 zaprojektowana jest na terenach prywatnych i stanowi dojazd do nieruchomości położonej poza granicami planu.</p> <p>2) W trakcie procedury planistycznej Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie wyraził tzw. milczącą zgodę nie zajmując stanowiska w wyznaczonym do uzgodnienia terminie. Dokumenty w tej sprawie znajdują się w teczce formalno-prawnej.</p>
5	08.04.2013	<p>1) teren MN.01</p> <p>2) teren U.01</p> <p>3) teren KD.01</p>	<p>1) Uwaga dotycząca powiązania ulicy M. Reja położonej poza granicą planu z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KD.W.01 i umożliwienie tym samym powiązania ulicy M. Reja z ulicą Niepodległości przy ulicy M. Reja projektowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN.01, co zdaniem składającego uwagę jest niedopuszczalne ze względu na parametry techniczne ulicy M. Reja oraz brak możliwości zaliczenia ulicy do kategorii dróg publicznych.</p> <p>2) Naruszenie wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Narodowego Instytutu Dziedzictwa w zakresie sposobu zabudowy terenu oznaczonego symbolem U.01. Dopuszczenie zabudowy o wysokości do 3 kondygnacji umożliwi w praktyce budowę obiektu parterowego. Zatem taki zapis narusza wytyczne w/w instytucji i organów.</p> <p>3) Wyznaczona na rysunku planu droga publiczna oznaczona symbolem KD.01 narusza wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do utrzymania pierzei zabudowy ulicy 1-go Maja. Brak uzgodnienia ze strony WKZ. Nieprawidłowe jest również planowanie drogi publicznej do</p>	nie uwzględnić	<p>1) Zgodnie z ustaleniami planu istnieje możliwość wydzielenia dróg dojazdowych zarówno z terenu oznaczonego symbolem U.01 jak i z terenu oznaczonego symbolem MWU.02. Daje to możliwość elastycznego powiązania w zakresie komunikacji, tzn. powiązania ulicy M. Reja z projektowaną drogą KD.W.01 lub KD.01. Parametry techniczne ulicy M. Reja jako drogi wewnętrznej (osiedlowej) są wystarczające dla obsługi zarówno istniejącej (poza planem) zabudowy szeregowej, jak i projektowanej w planie zabudowy szeregowej.</p> <p>2) W trakcie procedury planistycznej Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie wyraził tzw. milczącą zgodę nie zajmując stanowiska w wyznaczonym do uzgodnienia terminie. Dokumenty w tej sprawie znajdują się w teczce formalno-prawnej.</p> <p>Z punktu widzenia ochrony konserwatorskiej cenna jest pierzeja zabudowy od strony ul. Niepodległości i 1-go Maja (teren oznaczony symbolem MWU.02). Zaplecze zabudowy pierzejowej (U.01) nie jest objęte strefą ochrony konserwatorskiej.</p> <p>3) W dotychczas obowiązującym planie miejscowym w miejscu zaprojektowanej drogi publicznej (KD.01) zlokalizowana jest droga wewnętrzna węższa od projektowanej o 2 m. Zaprojektowanie drogi dojazdowej do nieruchomości położonych na zapleczu zabudowy nie przekreśla możliwości odtworzenia na danym fragmencie ulicy zabudowy</p>

			terenów, na których nie przewiduje się inwestycji celu publicznego.		pierzejowej. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie wyraził tzw. milczącą zgodę nie zajmując stanowiska w wyznaczonym do uzgodnienia terminie. Droga publiczna KD.01 została zaprojektowana w celu obsługi projektowanego parkingu publicznego (na terenach gminnych) położonego na zapleczu zabudowy przy ul. 1-go Maja.
6	09.04.2013	działki nr: 65/9 i 65/10	<p>1) Nie zostały uwzględnione w projekcie decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące budowy pawilonu handlowego z obsługą samochodami o masie poniżej 3,5 tony z miejscami postojowymi, parkingiem i słupem reklamowym plus niezbędne przyłącza z wjazdem od ulicy 1-go Maja.</p> <p>2) Nieuzasadnione rozwiązanie polegające na zaprojektowaniu w jednym ciągu dwóch kategorii ulic oznaczonych symbolami KD.W.02 i KD.01 o różnych parametrach.</p> <p>3) Brak uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co jest niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uniemożliwia prowadzenie dalszej procedury.</p> <p>4) Sprzeciw wobec wyznaczenia drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.01 na działkach 65/9 i 65/10. Na terenach sąsiednich jest dostatecznie dużo miejsc postojowych i nie ma potrzeby wyznaczenia drogi publicznej do projektowanego parkingu.</p>		<p>1) W projekcie planu uwzględnione zostały zamierzenia inwestora dotyczące terenu U.01. Wskazać należy, że wykonanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest wstrzymane.</p> <p>W miejscu projektowanej drogi publicznej (KD.01) w projekcie budowlanym przewidywana jest droga wewnętrzna.</p> <p>2) Rozwiązania dotyczące komunikacji nie zawierają błędów. Zaprojektowana droga publiczna oznaczona symbolem KD.01 łączy się z zaprojektowaną w sąsiadującym od strony południowej planie drogą publiczną o takich samych parametrach, która zapewnia dojazd do projektowanego parkingu publicznego (na gruntach stanowiących własność miasta) oraz do terenów zieleni. Droga KD.W.02 zaprojektowana jest na terenach prywatnych i stanowi dojazd do nieruchomości położonej poza granicami planu.</p> <p>3) W trakcie procedury planistycznej Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie wyraził tzw. milczącą zgodę nie zajmując stanowiska w wyznaczonym do uzgodnienia terminie. Dokumenty w tej sprawie znajdują się w teczce formalno-prawnej.</p> <p>4) Projektowana droga publiczna KD.01 łączy projektowaną od strony południowej (sąsiedni plan miejscowy) drogę publiczną o zbliżonych parametrach. Łącznie układ komunikacyjny dróg publicznych został zaprojektowany w celu obsługi komunikacyjnej projektowanego parkingu publicznego na gruntach gminnych oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej na gruntach gminnych.</p>

III. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((tekst jednolity: Dz. U. z 2015 poz. 199) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja w sposób następujący: na terenie objętym opracowaniem nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.