



FIRMA USŁUGOWO-PROJEKTOWA
Wanda Łaguna
81-747 Sopot, ul. Okrzei 13/4

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
MIASTA BISKUPIEC**

Uchwała Nr VIII/50/07
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 16 maja 2007 r.

Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego
Nr 103 z dnia 17 lipca 2007 r. poz. 1447

URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. 0-89 715 01 14

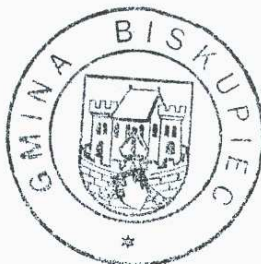
Główny Projektant:
Dr inż. Wanda Łaguna
Upr. Urbanistyczne nr 1614
POIU: G-045/2002

25.03.2010.
Za zgodność
z oryginałem

z up. BURMISTRZA

Krzysztof Żmuda
PODINSPEKTOR

ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ



BURMISTRZ

mgr Elżbieta Samorajczyk

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA HISTORYCZNEGO UKŁADU
URBANISTYCZNEGO MIASTA BISKUPIEC**

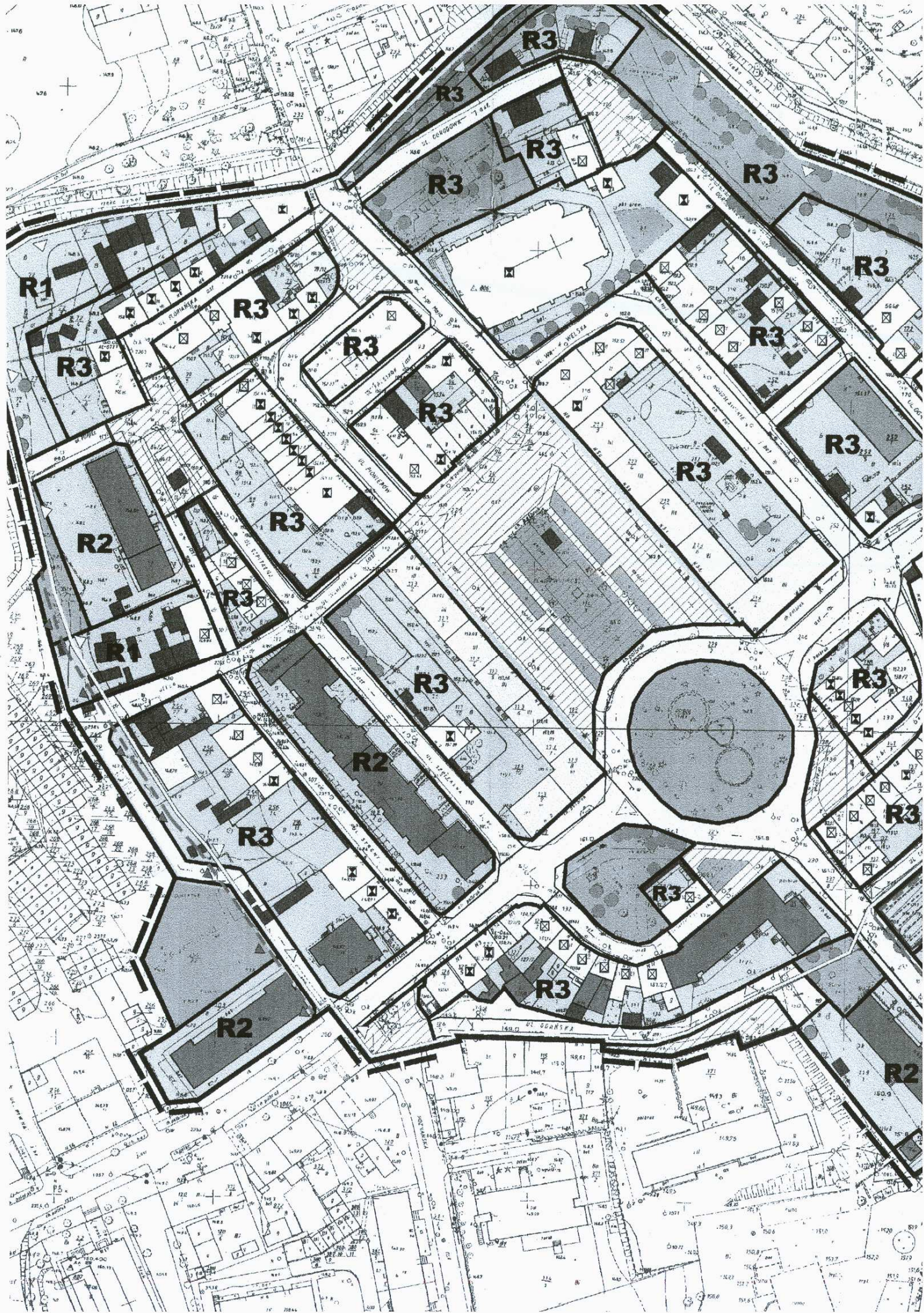
ZESPÓŁ PROJEKTOWY			
1.	Dr inż. Wanda Łaguna	• Właściciel firmy , główny projektant • Konsultant w zakresie rynku nieruchomości i skutków ekonomicznych planu miejscowego	Upr. urb. Nr 1614, uprawnienia państwowe z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego nr 8256 <i>Wanda Łaguna</i>  POŁNOČNA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW numer wpisu: G-045/2002
2.	Mgr inż. arch. Wojciech Zaborniak Dr Agnieszka Jaszczak	Zespół głównego projektanta	
3.	Inż. arch. kraj. Wojciech Kwiatkowski	• Konsultant do opracowań przyrodniczych • Konsultant w zakresie infrastruktury technicznej i utylizacji odpadów stałych	

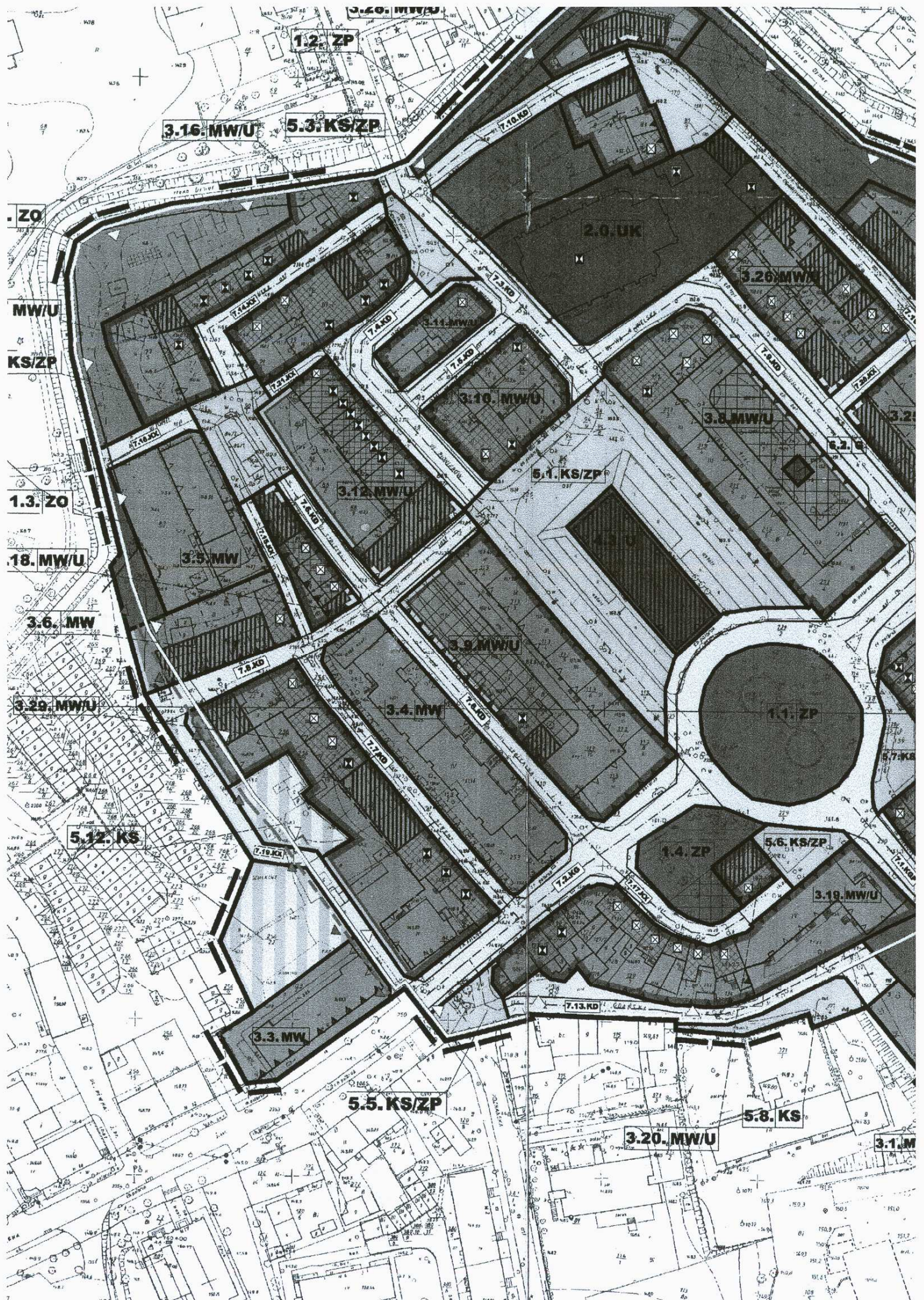
URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. 0-89 745 01 14

25.03.2010r.
Za zgodność
z oryginałem

z up. **Burmistrza**

Krzysztof Żmuda
 PODINSPEKTOR
 ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA BISKUPIEC
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY.....
RADY MIEJSKIEJ W BISKUPCU
Skala 1:1000

ZALECENIA PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

	granice opracowania planu
	obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

KATEGORIE ZABUDOWY

	zabudowa historyczna o wysokich walorach architektonicznych
	zabudowa o przeciętnych walorach architektonicznych do rewitalizacji lub rehabilitacji
	zabudowa o niskich walorach architektonicznych do rehabilitacji
	zabudowa przeznaczona do likwidacji

DZIAŁANIA DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

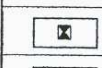
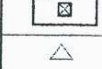
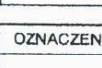
R1	rewitalizacja
R2	rehabilitacja
R3	rewaloryzacja

DZIAŁANIA DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA TERENU

	teren z aktywną warstwą biologicznie czynnej gleby, do przeprowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych istniejącej zieleni lub do ponownego zagospodarowania i uporządkowania.
	obszary przestrzeni publicznych do rehabilitacji
	pierzeja ulicy konieczna do uzupełnienia
	obszary uzupełnień drzewostanu tworzącego pierzeję ulicy

INFORMACJE PLANU

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

	budynki wpisane do rejestru zabytków
	budynki wpisane do ewidencji zabytków
	obszar planu objęty strefą ochronną A i W bezwzględnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej
	obszar planu objęty strefą ochronną B względnej ochrony konserwatorskiej

OZNACZENIE INNE

	Istniejące podziały na działki budowlane
	istniejąca zielen wysoka do zachowania
	osie jezdni
	tereny dróg utwardzonych oraz ciągów pieszych
	tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU 25.03.2010.
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2 Za zgodność
woj. warmińsko-mazurskie z oryginałem
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. 0 85 745 01 14

z up. **Burmistrza**
Krzysztof Żmuda
PODINSPEKTOR
ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE	
USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice obszaru opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
PRZEZNACZENIE TERENÓW URBANISTYCZNYCH	
1. Tereny zieleni	
	zieleni urządzona
	zieleni ogrodów prywatnych
2. Tereny usług sakralnych	
	usługi sakralne związane z terenami i obiektami wyznaniowymi
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jako funkcja podstawowa	
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jako funkcja podstawowa z dopuszczeniem wprowadzenia szerokiego zakresu usług jako funkcja uzupełniająca
4. Tereny zabudowy usługowej jako funkcja podstawowa	
	zabudowa usługowa o szerokim zakresie
	jako funkcja podstawowa usługi, jako funkcja uzupełniająca - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
5. Przestrzeń publiczna	
	przestrzeń publiczna rozumiana jako place i skwery, miejsca postojowe i parkingowe, place nawrotowe, ciągi piesze, dojazdy dla samochodów osobowych, dostawczych i obsługi technicznej i komunikacji zorganizowanej wraz z zielenią urządzoną
	tereny obsługi komunikacji tj. miejsca postojowe i parkingowe, place nawrotowe, ciągi piesze, dojazdy dla samochodów dostawczych i obsługi technicznej i komunikacji zorganizowanej jako przestrzeń ogólnodostępna
6. Infrastruktura	
	tereny liniowe lub obszarowe przeznaczone do obsługi sieci energetycznej
	tereny liniowe lub obszarowe przeznaczone do obsługi sieci gazowej
7. Układy komunikacyjne	
	droga krajowa nr 57
	droga powiatowa nr 1456N
	tereny dróg publicznych, dojazdowych
	ciągi piesze i pieszko-jezdne
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
	nieprzekraczalna linia zabudowy z możliwością wycofania budynków w głąb działki, jeżeli badania archeologiczne poprzedzające proces inwestycyjny nie wykluczają jej przebiegu
	obowiązuje linia zabudowy bez możliwości wycofania budynków w głąb działki, jeżeli badania archeologiczne poprzedzające proces inwestycyjny nie wykluczają jej przebiegu
	linia zabudowy do korekty po wykonaniu badań archeologicznych
	zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 3,0m od skarp rzeki
	tereny wskazane jako uzupełnienie pierzei zabudowy
	zabudowa historyczna do zachowania
	tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów publicznych wraz z zielenią towarzyszącą
	konieczne uzupełnienia zieleni w postaci szpaleru drzew lub żywopłotów oraz zieleni nlekiej urządzonej
	projektowane akcenty urbanistyczne
	historyczne osie jezdni do zachowania
	sugerowany podział na działki budowlane
USTALENIA INFORMACYJNE	
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	budynki wpisane do rejestru zabytków
	budynki wpisane do ewidencji zabytków
	obszar planu objęty strefą ochrony bezwzględnej A - konserwatorskiej, W - archeologicznej
	obszar planu objęty strefą ochronną B - ochrony konserwatorskiej, OW - ochrony archeologicznej

URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskiej
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. 0 88 745 01 14

25.03.2010r.
Za zgodność
z oryginałem

z up. BURMISTRZA
Krzysztof Żmuda
KRZYSZTOF ŻMUDA
PODINSPEKTOR
ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

UCHWAŁA Nr VIII/50/07
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 16 maja 2007 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego historycznego układu urbanistycznego miasta Biskupiec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, zm: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) 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, zmiany: Dz. U. z 2002 Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, z 2007 r. Nr 48, poz. 327), Rada Miejska w Biskupcu, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec, uchwała co następuje:

§ 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego historycznego układu urbanistycznego miasta Biskupiec, oznaczony nazwą „Biskupiec – Stare Miasto”, dalej zwanego Planem, którego granice przebiegają:

1. Od południa i południowego – wschodu ulicą Gdańską i po granicy działki nr 119/1 aż do ul. Strażackiej,
2. Od wschodu – ul. Kryniczną i wzdłuż ul. Chrobrego aż do działki nr 242/8, a później wzdłuż działki nr 242/8, aż do koryta rzeki Dymer,
3. Od północy i północnego-zachodu – korytem rzeki Dymer,
4. Od zachodu – wzdłuż działki nr 103/2 i później pośrodku działki 256/22 aż do koryta rzeki Dymer.

§ 2. Zakres, granice i przedmiot planu zostały określone w Uchwale XXXIV/245/05 z dnia 30 listopada 2005 r. Rady Miejskiej w Biskupcu w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla historycznego układu urbanistycznego miasta Biskupiec.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

1. Z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały.
2. Z rysunków w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, zatytułowanych: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego historycznego układu urbanistycznego miasta Biskupiec.
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 3 do niniejszej uchwały.

§ 4. W celu jednoznacznego opisanie ustaleń dla poszczególnych części obszaru o zróżnicowanym położeniu, przeznaczeniu, zasadach zagospodarowania wprowadza się podział na tereny urbanistyczne o następującym przeznaczeniu terenu:

UK - usługi sakralne związane z terenami i obiektami wyznaniowymi tj. kościół, dom parafialny z zapleczem gospodarczym; dopuszcza się funkcje uzupełniającą – dom samotnej matki, dom pielgrzyma itp.

U – zabudowa usługowa;

U/MW – zabudowa usługowa jako funkcja podstawowa, jako funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jako funkcja podstawowa z dopuszczeniem wprowadzenia szerokiego zakresu usług jako funkcji uzupełniającej;

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

ZP - zieleń urządzona – teren publiczny jako urządzona zieleń niska lub wysoka, w tym parki, zieleńce, skwery, jako przestrzeń ogólnodostępna wraz z urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi;

ZO - zieleń ogrodów prywatnych – teren prywatny jako urządzona zieleń stanowiąca uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej;

KS/ZP- przestrzeń publiczna rozumiana jako place i skwery, miejsca postojowe i parkingowe, place nawrotowe, ciągi piesze, dojazdy dla samochodów osobowych i dostawczych, obsługi technicznej, komunikacji zorganizowanej wraz z zielenią urządzoną;

KS- tereny obsługi komunikacji tj. miejsca postojowe i parkingowe, place nawrotowe, ciągi piesze, i dojazdy dla samochodów dostawczych, miejsca obsługi technicznej i komunikacji zorganizowanej jako przestrzeń ogólnodostępna;

E - tereny liniowe lub obszarowe przeznaczone do **obsługi sieci energetycznej** w tym linie napowietrzne, kablowe stacje transformatorowe;

G - tereny liniowe lub obszarowe przeznaczone do **obsługi sieci gazowej** w tym stacje przesyłowe i redukcyjne;

KGP - teren drogi publicznej krajowej nr 57;

KG- teren drogi publicznej powiatowej 1456N;

KD- tereny dróg publicznych, dojazdowych;

KX - ciągi piesze i pieszo-jezdne.

Rozdział I

Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów w układzie przestrzennym z istniejącymi drogami publicznymi.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy.

5. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody.

7. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

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

1. **akcent urbanistyczny** - charakterystyczny obiekt budowlany, wyróżniający się z otoczenia pewnymi elementami architektonicznymi lub konstrukcyjnymi, traktowany w terenie miejskim jako punkt orientacyjny;

2. **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;

3. **historycznie uwarunkowana forma zabudowy** - forma zabudowy ściśle nawiązująca poprzez gabaryty, kształt i proporcje do zabudowy o historycznym rodowodzie występującej na obszarze objętym planem;

4. **funkcja podstawowa** – funkcja zajmująca co najmniej 60% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na danej nieruchomości;

5. **funkcja uzupełniająca** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Łączna powierzchnia użytkowa budynków związana z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na danej nieruchomości;

6. **powierzchnia zabudowy** - jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki budowlanej;

7. **powierzchnia utwardzona** – trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i ścieżek itp. przedstawionych w procentach w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

8. **kąt nachylenia dachu** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;

9. **obowiązująca linia zabudowy** – oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70% frontu budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;

10. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;

11. **pierzeja** - frontowa ściana zabudowy wzdłuż ulicy lub placu;

12. **przestrzeń publiczna** - teren wyznaczony ustaleniami planu, przewidziany do realizacji celów publicznych, ogólnodostępny;

13. **rehabilitacja** - zespół działań zmierzających do przywrócenia lub nadania istniejącej zabudowie cech i funkcji charakterystycznych dla pozytywnych przykładów zabudowy znajdującej się w jej bezpośrednim sąsiedztwie;

14. **rewaloryzacja** - zespół działań zmierzających do przywrócenia istniejącej zabudowie cech i funkcji charakterystycznych dla badanego budynku lub zespołu w oparciu o badania historyczne;

15. **rewitalizacja** - zespół kompleksowych działań zmierzających do przywrócenia życia danego terenu, w tym również poprzez nadanie nowych funkcji i kompleksowe przekształcenie zabudowy i zagospodarowania terenu, w nawiązaniu do historycznych uwarunkowań zabudowy;

16. **teren urbanistyczny** – wydzielony liniami rozgraniczającymi teren o czytelnej funkcji podstawowej dla którego ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, oznaczony odrębną dla każdego terenu numeracją.

17. **zabudowa zwarta** - układ budynków, w których każdy przynajmniej z jednej strony przylega na granicy do budynku położonego na sąsiedniej działce;

§ 7. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, tzn. na załącznikach 1 i 2, są obowiązujące:

- 1) granice obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów urbanistycznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) linie zabudowy,
 - b) tereny wskazane do uzupełnienia zabudowy,
 - c) obiekty historyczne przeznaczone do zachowania,
 - d) tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów publicznych wraz z zielenią,
 - e) konieczne uzupełnienia zieleni w postaci szpaleru drzew lub żywopłotów.

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

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady podziału działek i scalania gruntów:
 - a) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału;
 - b) dopuszcza się w granicach opracowania wydzielenie mniejszej działki niż przewiduje uchwała, na poprawę warunków mieszkaniowych lub na poszerzenie drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) obszary przeznaczone do rewaloryzacji i rehabilitacji:

a) na obszarze planu znajduje się zabudowa o wysokich walorach architektonicznych (w tym obiekty objęte ochroną konserwatorską) – do zachowania i rewaloryzacji na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; obiekty te i obszary zostały oznaczone na załączniku graficznym nr 1 do uchwały - symbolem R3. Dla tych obszarów wyznacza się następujące kierunki działań:

- rekompozycja i rewaloryzacja obiektów historycznych na warunkach ustalonych przez właściwego konserwatora zabytków;
- likwidacja obiektów substandardowych i nielegalnych;
- ujednolicenie form ogrodzeń i wjazdów bramnych;
- uzupełnienie pierzei historycznej zabudowy;
- uporządkowanie podwórek wraz z rozwiązaniem nawierzchni i zieleni;

b) na obszarze planu znajduje się zabudowa o niskich i przeciętnych walorach architektonicznych (obszary oznaczone na załączniku graficznym nr 1 do uchwały symbolem - R2), dla których wskazane są następujące działania rehabilitacyjne:

- rekompozycja i rewaloryzacja obiektów historycznych na warunkach ustalonych przez właściwego konserwatora zabytków;
- nadbudowa dachów stromych nad budynkami o dachach płaskich;

- remont elewacji w istniejących budynkach w kierunku dostosowania do historycznej zabudowy (artykulacja pionowa);
 - likwidacja obiektów substandardowych i nielegalnych;
 - ujednolicenie form ogrodzeń i wjazdów bramnych;
 - domknięcie pierzei historycznej zabudowy poprzez wysokie ogrodzenia i formowaną zieleni;
 - uporządkowanie podwórek wraz z rozwiązaniem nawierzchni i zieleni;
- c) na obszarze planu wyznaczono obszary (odpowiednio oznaczone na załączniku graficznym nr 1 do uchwały - symbolem R1), które należy poddać rewitalizacji polegającej na:
- likwidacja obiektów substandardowych i nielegalnych;
 - przygotowaniu terenu pod nową zabudowę wraz z wykonaniem podziałów geodezyjnych;
 - ujednolicenia form ogrodzeń i terenów nadrzecznych;
- d) na obszarze planu zakazuje się stosowania sidingu na elewacjach;
- e) nie dopuszcza się wprowadzania na pokrycia dachów innej kolorystyki niż w odcieniach czerwieni, zalecany materiał – dachówka ceramiczna;
- f) w projektowaniu zabudowy, należy stosować zasadę tzw. „dobrego sąsiedztwa” nawiązując bryłą i formą oraz materiałami do obiektów o wysokich walorach architektonicznych uwarunkowanych historycznie.

3) Zasady dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) dopuszcza się lokalizację na słupkach w pasach drogowych kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- b) ogrodzenia należy ujednolicić co do wysokości i użycia materiału: preferowane ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m, dopuszczalne materiały tradycyjne tj. drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem, chyba że zapisy szczegółowe stanowią inaczej;
- c) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych;
- d) dopuszcza się lokalizację śmietników jako obiektów wolnostojących w postaci zadaszonej wiaty, nakrytej dwuspadowym dachem z materiałów typu drewno, kamień, cegła, estetycznie i wizualnie dopasowanych do form architektonicznych danego obszaru.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wzdłuż brzegów rzeki Dymier należy zachować pas techniczny swobodnego dostępu do rzeki - zakaz grodzienia nieruchomości w odległości 3,0 m od skarp;
- 2) dla całego terenu objętego opracowaniem ustala się poziom uciążliwości jak dla zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem poziomu hałasu dla imprez masowych okresowo organizowanych w ramach przestrzeni publicznej 5.1.KS/ZP;
- 3) teren objęty opracowaniem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej powinny spełniać wymagania dotyczące ochrony przed hałasem i drganiami.

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

- 1) Teren Starego Miasta w Biskupcu jest objęty **ściłą ochroną konserwatorską A** (zabytkowy układ urbanistyczny Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków pod numerem A – 469 z dnia 14.12.1957r. oraz nawarstwień kulturowych wpisana pod numerem C-166, z dnia 01.09.1992r.) Przebieg granic zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 i nr 2 do uchwały. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej A obowiązują następujące zasady ochrony:
- a) obowiązuje nakaz stosowania wymagań konserwatorskich na podstawie przepisów szczegółowych (Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Wszelkie inwestycje budowlane oraz działania mogące wpłynąć na wygląd zespołu staromiejskiego, jak i poszczególnych obiektów (w tym montaż wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych, tablic i reklam) podejmowane na terenie strefy wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- b) zakazuje się wyburzania, nadbudowy, przebudowy obiektów historycznych (zmiana form dachów i rodzaju pokrycia dachowego, zmiany w obrębie elewacji) nie wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich;
- c) obowiązuje pełna ochrona zachowanej historycznej struktury urbanistyczno-architektonicznej;
- d) w przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do istniejącej zabudowy historycznej oraz charakteru i historycznego sposobu zabudowy poszczególnych obszarów miasta pod względem gabarytów, wysokości, formy architektonicznej, kształtu dachu (w tym kierunku kalenicy, spadku połaci dachowych), materiałów budowlanych (dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynki o tradycyjnej fakturze, drewno) oraz rozmieszczenia balkonów, proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych.

URZĄD MIEJSKI W BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. 0 99 715 01 14
15.03.2020
Za zgodność
z oryginałem

z up. BURMISTRZA

Krzysztof Żmuda
PODINSPEKTOR
ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

2) Teren Starego Miasta w Biskupcu jest objęty **ściłą ochroną archeologiczną W nr C-166 z dnia 01.09.1992** (przebieg granic zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 i 2 do uchwały):

a) celem ochrony jest zachowanie i udokumentowanie reliktovej średniowiecznej przestrzeni osadniczej, poprzez przeprowadzenie archeologicznych i archeologiczno-architektonicznych badań ratowniczych wyprzedzających każdy proces inwestycyjny;

b) celem badań jest uczytelnienie i zidentyfikowanie pierwotnego obszaru zainwestowania terenu - linii zabudowy, granic pierwotnych działek, reliktovej pierwotnej zabudowy, wykorzystanie odkryć do określenia i oznaczenia historii zabudowy w pracach zainwestowania terenu.

c) w strefie „W”, dla wszystkich inwestycji w niej lokalizowanych obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i budowlanych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który każdorazowo określi inwestorowi, w wydanym pozwoleniu, zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu;

d) wszelkie prace ziemne w tym prace podejmowane w piwnicach budynków znajdujących się w obrębie strefy należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym na podstawie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określi szczegółowe warunki prowadzenia robót.

3) Na obszarze objętym granicami planu znajdują się budynki **wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków** - zaznaczone na załączniku graficznym nr 1 i 2 do uchwały, dla których obowiązują następujące zasady ochrony:

a) obowiązuje pełna ochrona obiektów historycznych (zaznaczonych na załączniku graficznym nr 1 i 2 do uchwały). Ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki okiennej z elementami wykończenia);

b) w obiektach wpisanych do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlega również historyczne wykończenie wnętrz;

c) dla budynków wpisanych do rejestru, oraz ich otoczenia, zakresy prac budowlanych, remontowych, porządkowych, ewentualnej wycinki drzew, winny być bezwzględnie uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz prowadzone zgodnie z uzyskanym pozwoleniem;

4) Na obszarze objętym granicami planu znajdują się budynki widniejące w **ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków** (oznaczone na załączniku graficznym nr 1 i 2 do uchwały):

a) dla budynków ujętych w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków wprowadza się nakaz zachowania ich historycznego wyglądu oraz prowadzenia działań mających na celu przywrócenie im pierwotnej formy, ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów;

b) zakazuje się wyburzania, nadbudowy, przebudowy obiektów historycznych (zmiana form dachów i rodzaju pokrycia dachowego, zmiany w obrębie elewacji) nie wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich;

c) obowiązuje pełna ochrona obiektów historycznych (zaznaczonych na załączniku graficznym nr 1 i 2 do uchwały). Ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki okiennej z elementami wykończenia).

5) Część obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego leży w **strefie B ochrony konserwatorskiej** (przebieg granic zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 i 2 do uchwały):

a) obowiązuje częściowa ochrona konserwatorska, dotycząca obiektów i ich otoczenia powstałych przed 1945 rokiem, a nie wpisanych do rejestru zabytków; Ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, podział i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);

b) dla nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do historycznej linii zabudowy oraz do sąsiadujących obiektów historycznych pod względem gabarytovej, wysokości, kształtu oraz pokrycia dachów;

c) w przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada ochrony ekspozycji historycznej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych;

d) wszelkie inwestycje budowlane, które mogłyby prowadzić do zmiany wyglądu obiektów historycznych lub naruszyć ich ekspozycję wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6) Część obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego leży w **strefie obserwacji archeologicznej OW** (przebieg granic zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały) gdzie obowiązuje konieczność uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę:

a) adaptuje się istniejącą sieć na potrzeby funkcji przewidywanych w planie;

b) nowe sieci wodociągowe i podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci; wskazane jest lokalizowanie ich w liniach rozgraniczających dróg gminnych;

c) w razie potrzeby dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu. Dopuszcza się wydzielenie działki pod infrastrukturę o powierzchni mniejszej niż dopuszczalna powierzchnia działki budowlanej.

2) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) adaptuje się istniejącą sieć na potrzeby funkcji przewidywanych w planie;
- b) nie dopuszcza się lokalizacji nowych sieci napowietrznych;
- c) nowe sieci energetyczne i podłączenia należy wykonać w postaci kabla podziemnego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci; wskazane jest lokalizowanie ich w liniach rozgraniczających dróg gminnych;

3) Gromadzenie i wywóz odpadów:

- a) odpady bytowe winny być po segregacji gromadzone w ramach własności nieruchomości lub w miejscach ustalonych przez Urząd Miasta Biskupca oraz okresowo wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;

4) Odprowadzenie ścieków:

- a) adaptuje się istniejącą sieć na potrzeby funkcji przewidywanych w planie;
- b) warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci,
- c) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych powinny być zagospodarowane zgodnie z przepisami szczególnymi i odprowadzane docelowo do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych lub terenach publicznych;
- d) wody opadowe z dachów i powierzchni biologicznie czynnych na terenach prywatnych należy zagospodarować w granicach własności działki, dopuszcza się odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;

5) Zaopatrzenie w gaz:

- a) na terenie Starego Miasta w Biskupcu zlokalizowana jest sieć gazowa;
- b) adaptuje się istniejącą sieć na potrzeby funkcji przewidywanych w planie;
- c) warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci, wskazane lokalizowanie jest ich w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych lub terenach publicznych.

6) Zaopatrzenie w ciepło:

- a) na terenie Starego Miasta w Biskupcu zlokalizowana jest sieć zbiorcza zaopatrzenia w ciepło z kotłowni miejskiej;
- b) adaptuje się istniejącą sieć na potrzeby funkcji przewidywanych w planie;
- c) wskazane jest podłączenie wszystkich obiektów do zbiorczej sieci ciepłowniczej, warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci,
- d) wskazane jest lokalizowanie ich w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych lub terenach publicznych.
- e) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w ciepło w oparciu o paliwa niskoemisyjne.

7) Zaopatrzenie w inne media:

- a) adaptuje się istniejącą sieć telefoniczną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- b) adaptuje się sieć telewizji kablowej i dopuszcza się jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
- c) adaptuje się stację bazową telefonii komórkowej znajdującej się na obszarze planu (teren o symbolu 2.0 UK) i dopuszcza się jej przebudowę;
- d) nie dopuszcza się lokalizowania nowych stacji bazowych telefonii komórkowej.

5. Rozwiązania komunikacyjne:

1) Układ komunikacyjny:

- a) nadrzędny układ komunikacyjny stanowią: droga krajowa nr 57 oraz droga gminna 7.2.KG, wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;
- b) teren 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 dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- c) układ podstawowy stanowią drogi gminne; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
- d) stan prawny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych; w momencie sprzedaży wydzielonych działek w akcie notarialnym należy zabezpieczyć możliwość korzystania z drogi jak i możliwość nieodpłatnego przeprowadzenia infrastruktury;
- e) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
- f) adaptuje się istniejące drogi wewnętrzne jako dojazdy do działek w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- g) na obszarze Starego Miasta w Biskupcu przewiduje się parkingi publiczne na terenach obsługi komunikacji, przestrzeni publicznych, zieleni urządzonej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Parkingi te będą również służyły zabezpieczeniu potrzeb parkingowych mieszkańców i użytkowników nieruchomości.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania

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

1. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1.ZP** o funkcji podstawowej **zieleni urządzonej**, o funkcji uzupełniającej - infrastruktura techniczna:

- 1) tereny zieleni urządzonej w postaci trwałych nasadzeń wysokich i niskich jako tereny związane z obsługą komunikacji;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń małej architektury tj. pomników, fontann, kapliczek oraz nawierzchni utwardzonych;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi o nr 7.1. KGP;
- 4) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95%.

2. Tereny urbanistyczne oznaczone na rysunku planu symbolem **1.2. ZP** o funkcji podstawowej – **tereny zieleni urządzonej**, o funkcji uzupełniającej - infrastruktura techniczna, obsługa komunikacji;

- 1) adaptuje się istniejący teren zieleni na zieleni urządzonej wraz z terenami rekreacji jako teren ogólnodostępny, publiczny;
- 2) dopuszcza się lokalizację małej architektury tj.: pomników, miejsc pamięci, fontann, kapliczek itp. wraz z urządzeniem otoczeniem w postaci ścieżek spacerowych, placów i skwerów; wskazane zastosowanie nawierzchni naturalnych lub półprzepuszczalnych: kamień, żwir, piasek, drewno itp.
- 3) dopuszcza się lokalizację terenów i obiektów rekreacyjnych tj.: altany, place zabaw, pergole, ogrodzenia, ławki, mury oporowe itp.,
- 4) nad brzegiem rzeki należy przewidzieć teren o szerokości min. 3.0m wolny od zabudowy oraz ogrodzeń, z przeznaczeniem na przeprowadzenie ścieżki rowerowej;
- 5) dopuszcza się regulację nabrzeża rzeki w postaci umocnień, kładek i pomostów umożliwiających zwiększenie dostępności do wody, z zastosowaniem materiałów naturalnych i półprzepuszczalnych;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działki o granicach pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny urbanistyczne;
- 7) cały teren należy objąć rewaloryzacją połączoną z kompleksowymi pracami projektowymi, po uzyskaniu stosownego pozwolenia WKZ;
- 8) obsługa komunikacyjna z drogi o nr 7.10. KD i ciągu pieszo-jezdnego 7.22 KX;
- 9) miejsca parkingowe – dopuszcza się wydzielenie po 5 miejsc parkingowych o nawierzchni półprzepuszczalnej lub tzw. zielone parkingi;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80%.

3. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **1.3. ZO** o funkcji podstawowej – **zieleni ogrodów prywatnych**, o funkcji uzupełniającej - infrastruktura techniczna, obsługa komunikacji

- 1) cały obszar objęty jest działaniami rewitalizacyjnymi (R1) na warunkach określonych w § 8.;
- 2) tereny zieleni ogrodowej w postaci trwałych nasadzeń wysokich i niskich jako tereny biotycznie czynne przeznaczone na rekreację i wypoczynek indywidualny oraz uprawy ogrodowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj. altany, place zabaw, ogrodzenia, ławki itp.;
- 4) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych w tym garaży;
- 5) dopuszcza się lokalizację śmietników w formie zabudowanej wiaty z zadaszeniem, przykryte dwuspadowym dachem;
- 6) wskazane wprowadzenie żywopłotów formowanych lub naturalnych wzdłuż granic nieruchomości;
- 7) obsługa komunikacyjna – dojazd przez teren 3.17. MW/U i ciąg pieszo-jezdny nr 7.16.KX;
- 8) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – min 90 %.

4. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **1.4. ZP** o funkcji podstawowej – **tereny zieleni urządzonej**, o funkcji uzupełniającej - infrastruktura techniczna, obsługa komunikacji

- 1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu na zieleni urządzonej w postaci trwałych nasadzeń wysokich i niskich, funkcjonujących jako teren ogólnodostępny, publiczny;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, placów i skwerów; wskazane zastosowanie nawierzchni naturalnych lub półprzepuszczalnych: kamień, żwir, piasek, drewno itp.
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj. altany, place zabaw, ogrodzenia, ławki itp., na warunkach określonych w pozwoleniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) obsługa komunikacyjna z ulicy o symbolu 7.17 KX lub z przestrzeni publicznej o symbolu 5.6.KS/ZP;
- 5) miejsca parkingowe – dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych o nawierzchni półprzepuszczalnej lub tzw. zielone parkingi w miejscu wyznaczonym na załączniku graficznym nr 2 do uchwały;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60%;

5. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **1.5. ZP** o funkcji podstawowej – **tereny zieleni urządzonej**, o funkcji uzupełniającej - infrastruktura techniczna, obsługa komunikacji;

1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu na zieleni urządzonej w postaci trwałych nasadzeń wysokich i niskich, funkcjonujących jako teren ogólnodostępny, publiczny;

2) dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, placów i skwerów; wskazane zastosowanie nawierzchni naturalnych lub półprzepuszczalnych: kamień, żwir, piasek, drewno itp.

3) obsługa komunikacyjna z ulicy o symbolu 7.13. KD;

4) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90%.

§ 10. Dla terenu o podstawowej funkcji usługi sakralne, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **2.0.UK** o funkcji podstawowej – **usługi sakralne związane z terenami i obiektami wyznaniowymi tj. kościół, dom parafialny z zapleczem gospodarczym**; dopuszcza się funkcje uzupełniającą – dom samotnej matki, dom pielgrzyma itp.

1) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – kościół pw. Św. Jana Chrzyciela oraz budynki plebanii, wszystkie zamierzenia inwestycyjne muszą odbywać się na podstawie pozwolenia wydanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

2) obiekty w najbliższym sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, jak również ogrodzenia i urządzenie terenu, powinny spełniać wymogi tzw. „dobrego sąsiedztwa” tzn. jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

3) dopuszcza się budowę nowej zabudowy w postaci uzupełnień na obszarze zaznaczonym na załączniku graficznym nr 2 do uchwały z zgodnie z zasadami:

- wysokość nowych budynków i proporcje elewacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: max 0,60m, przy głównym wejściu do budynku;
- nachylenie i rodzaj dachu: w nawiązaniu do istniejącego budynku o wartościach historycznych;
- rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;
- dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;
- linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej historycznej zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

4) wskazane zagospodarowanie terenu w postaci zieleni urządzonej na powierzchni minimalnej 10 % całego terenu;

5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w postaci placów, skwerów i ścieżek oraz obiektów małej architektury;

6) zakaz stosowania blaszanych i prefabrykowanych obiektów tymczasowych oraz ogrodzeń z siatki stalowej i prefabrykowanych elementów stalowych;

7) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 7.3.KD i 7.9. KD, 7.10. KD;

8) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości; okresowo dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych w ramach terenów 5.1.KS/ZP, 5.2 KS/ZP i innych parkingów publicznych;

9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% ogólnej powierzchni nieruchomości.

§ 11. Dla terenów o podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Tereny urbanistyczne oznaczone na rysunku planu symbolem **3.1.MW, 3.3.MW**, o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, o funkcji uzupełniającej – usługi;

1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego i zaleca się jego rehabilitację (R2) na warunkach określonych w § 8.;

2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;

3) nie dopuszcza się budowy budynków gospodarczych;

4) powierzchnia zabudowy – max 60%;

5) maksymalne pokrycie nawierzchniami utwardzonymi -15% powierzchni ogólnej nieruchomości;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% ogólnej powierzchni nieruchomości;

7) wysokość budynku i proporcje elewacji: dopuszcza się nadbudowę dachu nad istniejącą zabudową, nachylenie dachu: minimalnie 30°, maksymalnie 45°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

9) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: istniejący poziom posadzki;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem do uchwały nr 2, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;

11) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach 7.1 KGP; 7.2. KG, 7.13.KD, i ciągu pieszo-jezdnego 7.19.KX;

12) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych na parkingi publiczne zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały.

2. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.2.MW** o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, o funkcji uzupełniającej – usługi;

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego i zaleca się jego rehabilitację (R2) na warunkach określonych w § 8.;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;
- 3) nie dopuszcza się budowy budynków gospodarczych;
- 4) powierzchnia zabudowy – max 60%;
- 5) maksymalne pokrycie nawierzchniami utwardzonymi -15% powierzchni ogólnej nieruchomości;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% ogólnej powierzchni nieruchomości;
- 7) wysokość budynku i proporcje elewacji: dopuszcza się nadbudowę dachu nad istniejącą zabudową; nachylenie dachu: minimalnie 30°, maksymalnie 45°;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 9) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: istniejący poziom posadzki;
- 10) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z załącznikiem do uchwały nr 2;
- 11) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach 7.11.KD; 7.12.KD;
- 12) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych na parkingi publiczne zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały.

3. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.4.MW** o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, o funkcji uzupełniającej – usługi;

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego i zaleca się jego rehabilitację (R2) na warunkach określonych w § 8.;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;
- 3) nie dopuszcza się budowy budynków gospodarczych;
- 4) powierzchnia zabudowy - max 80% powierzchni ogólnej nieruchomości;
- 5) maksymalne pokrycie nawierzchniami utwardzonymi -10% powierzchni ogólnej nieruchomości;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% ogólnej powierzchni nieruchomości;
- 7) wysokość budynku i proporcje elewacji: istniejąca wysokość budynków;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 9) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: istniejący poziom posadzki;
- 10) nachylenie dachu: minimalnie 30°, maksymalnie 45°;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem do uchwały nr 2, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 12) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach 7.7. KD; 7.6.KD;
- 13) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych na parkingi publiczne zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały.

4. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.5.MW** o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, o funkcji uzupełniającej – usługi;

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego i zaleca się jego rehabilitację (R2) na warunkach określonych w § 8.;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;
- 3) nie dopuszcza się budowy budynków gospodarczych;
- 4) maksymalne pokrycie działki zabudową - 50%;
- 5) maksymalne pokrycie nawierzchniami utwardzonymi -15% powierzchni ogólnej nieruchomości;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% ogólnej powierzchni nieruchomości;
- 7) wysokość budynku i proporcje elewacji: dopuszcza się nadbudowę dachu stromego nad istniejącym budynkiem;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 9) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: tak jak istniejący poziom posadzki;
- 10) nachylenie dachu dla nowego dachu: minimalnie 30°, maksymalnie 45°;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem do uchwały nr 2;
- 12) obsługa komunikacyjna w oparciu o ciągi piesze o symbolach 7.15.KX; 7.16.KX oraz przestrzeni publiczną 5.4. KS/ZP;
- 13) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych na parkingi publiczne zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały.

5. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.6.MW** o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub szeregowa**, o funkcji uzupełniającej – usługi;

- 1) dla całego terenu należy przeprowadzić działania rewitalizacyjne (R1) na warunkach określonych w § 8.;
- 2) dopuszcza się zabudowę zwartą tworzącą jednorodny architektonicznie zespół zabudowy nawiązujących do historycznych uwarunkowań zabudowy;
- 3) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacji piwnicy lub parteru budynku mieszkalnego;

- 5) powierzchnia zabudowy - 70%;
- 6) maksymalne pokrycie nawierzchniami utwardzonymi -10% ;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% ogólnej powierzchni nieruchomości;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 9) wysokość budynku i proporcje elewacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 10) dopuszczalna wysokość zabudowy od średniego poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy – max 12,0 m;
- 11) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: max 0,60m, powyżej średniego poziomu terenu;
- 12) nachylenie dachu: minimalnie 30°, maksymalnie 45°;
- 13) ustawienie budynku – kalenicą równoległą do drogi o symbolu 7.8. KD lub ciągu pieszo-jezdnego 7.15.KX;
- 14) szerokość parceli: środkowych 8-10 m, skrajnych 8-14 m;
- 15) dopuszczalne rodzaje dachów: dwuspadowe;
- 16) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;
- 17) rodzaj pokrycia dachu: wskazane zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całego terenu w zbliżonym do siebie odcieniu jednego koloru, dachówki ceramiczne;
- 18) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 19) dopuszcza się podział na nowe działki na zasadach określonych w załączniku graficznym nr 2 do uchwały, nie mniejsze niż 180 m²;
- 20) dopuszcza się przejazd bramny w pierzei zabudowy;
- 21) obsługa komunikacyjna z ulicy o symbolu 7.8. KD i ciągu pieszo-jezdnego 7.15.KX;
- 22) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych na parkingi publiczne zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 23) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w ciągu ulicy 7.8.KD.

6. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.7.MW** o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub szeregowa**, o funkcji uzupełniającej – usługi:

- 1) dopuszcza się budowę nowej zabudowy w postaci zwartej zabudowy na obszarze zaznaczonym na załączniku graficznym nr 2 do uchwały;
- 2) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacji piwnicy lub parteru budynku mieszkalnego;
- 4) powierzchnia zabudowy - 70%;
- 5) maksymalne pokrycie nawierzchniami utwardzonymi -10% powierzchni ogólnej nieruchomości;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% ogólnej powierzchni nieruchomości;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 8) wysokość budynku i proporcje elewacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 9) dopuszczalna wysokość zabudowy – max 12,0 m,
- 10) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m, od średniego poziomu terenu;
- 11) nachylenie dachu: minimalnie 35°, maksymalnie 45°;
- 12) ustawienie budynku – kalenicą równoległą do ulicy o symbolu 7.22.KX;
- 13) szerokość parceli : środkowe 8-10m, skrajne 8-14 m;
- 14) dopuszcza się podział na nowe działki na zasadach określonych w załączniku graficznym nr 2 do uchwały, nie mniejsze niż 150 m²;
- 15) dopuszczalne rodzaje dachów: dwuspadowe;
- 16) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;
- 17) rodzaj pokrycia dachu: wskazane zastosowanie tego sam rodzaju pokrycia dachu dla całego terenu urbanistycznego, zalecane dachówki ceramiczne;
- 18) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 19) obsługa komunikacyjna w oparciu o ciąg pieszo-jezdny 7.22 KX i 7.23.KX oraz przestrzeń publiczną o symbolu 5.11.KS/ZP;
- 20) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych na parkingi publiczne zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 21) dopuszcza się czasowe miejsca postojowe w granicach przestrzeni publicznej 5.11.KS/ZP.

7. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.8.MW/U** i **3.9.MW/U** o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, o funkcji uzupełniającej – usługi

- 1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych i zaleca się rewaloryzację (R3) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych w tym garaży;
- 4) na terenie 3.9. MW/U dopuszcza się lokalizację śmietników zbiorowych w postaci wolnostojących obiektów trwale związanych z gruntem, przykrytych dwuspadowym dachem, na terenie wskazanym na załączniku nr 2 do uchwały;

5) w miejscach wyznaczonych na załączniku graficznym nr 2 do uchwały dopuszcza się zlokalizowanie parkingów publicznych wraz z zielenią urządzoną;

6) od strony ulic 7.6.KD i 7.9.KD należy stworzyć barierę przestrzenną w postaci zieleni urządzonej lub małej architektury (ogrodzeń, murków oporowych itp.) w celu podkreślenia pierzei ulicy;

7) maksymalne pokrycie działki zabudową - 100%;

8) wysokość budynku i proporcje elewacji: nawiązać do istniejącej wysokości budynków;

9) ustawienie kalenicy – nawiązać do istniejącego ustawienia kalenicy;

10) rodzaje dachów - nawiązujące do formy dachów uwarunkowanych historycznie;

11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

12) nachylenie dachu: minimalnie 30°, maksymalnie 45°;

13) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;

14) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna;

15) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: tak jak istniejący poziom posadzki;

16) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z załącznikiem do uchwały nr 2,

17) obsługa komunikacyjna z ulic oznaczone symbolami: 7.6.KD; 7.8.KD; 7.9.KD oraz przestrzenie publiczne 5.1. KS/ZP; zalecane wjazdy i obsługa komunikacji samochodowej od strony ulicy 7.6.KD, 7.8.KD, 7.9.KD;

18) wskazane wykonanie zbiorczych wjazdów i obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne w ramach terenu urbanistycznego.

8. Tereny urbanistyczne oznaczone na rysunku planu symbolem **3.10.MW/U** i **3.11.MW/U** o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, o funkcji uzupełniającej – usługi

1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych i zaleca się rewaloryzację (R3) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;

2) zachować historyczny wygląd obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenie pierwotnej formy obiektu;

3) obiekty w najbliższym sąsiedztwie jak również ogrodzenia i urządzenie terenu powinny spełniać wymogi tzw. „dobrego sąsiedztwa” tzn. jak dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;

4) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;

5) zakaz budowy budynków gospodarczych;

6) powierzchnia zabudowy – 100%;

7) dopuszczalna wysokość zabudowy: tak jak istniejąca wysokość budynków;

8) dopuszcza się budowę obiektów na granicy działki w postaci zabudowy pierzejowej;

9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

10) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: tak jak istniejący poziom posadzki parteru;

11) nachylenie dachu: dostosować do istniejącego nachylenia dachu uwarunkowanego historycznie;

12) dopuszczalne rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachów w budynkach historycznych;

13) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna;

14) obowiązująca linia zabudowy jako historyczna linia zabudowy od ulic oznaczonych symbolem 7.3.KD, 7.4.KD, 7.5.KD, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

15) obowiązująca linia zabudowy jako historyczna linia zabudowy od przestrzeni publicznej oznaczonej symbolem 5.1.KS/ZP, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

16) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach: 7.3.KD, 7.4.KD, 7.5.KD i w oparciu o przestrzeń publiczną 5.1.KS/ZP;

17) dopuszcza się wykorzystanie miejsc parkingowych na sąsiednich terenach przewidzianych pod parkingi publiczne i miejsca postojowe.

9. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.12.MW/U**, o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub szeregowa**, o funkcji uzupełniającej – usługi

1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych i zaleca się rewaloryzację (R3) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;

2) zachować historyczny wygląd obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenie pierwotnej formy obiektu;

3) dopuszcza się budowę nowej zabudowy w postaci zwartej zabudowy na obszarze zaznaczonym na załączniku graficznym nr 2 do uchwały w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych;

6) powierzchnia zabudowy – max 90%;

7) maksymalne pokrycie nawierzchniami utwardzonymi -10% powierzchni ogólnej nieruchomości;

8) wysokość budynków i proporcje elewacji: nawiązać do uwarunkowań historycznych;

9) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: max 0,60m powyżej poziomu terenu;

10) ustawienie budynku – kalenicą równoległą do drogi 7.8. KD lub 7.4. KD;

11) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 150 m²;

12) dopuszczalne rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachów w budynkach historycznych;

13) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;

14) dopuszcza się stosowanie okien witrażowych na parterach budynków;

15) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;

URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. 0-89 715 01 14
25.03.2010
Za zgodność
Z oryginałem

z up. BURMISTRZA
Krzysztof Żmuda
PODINSPEKTOR
ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

- 16) obowiązująca historyczna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 17) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem do uchwały nr 2, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 18) dopuszcza się zastosowanie wysokich murów o wysokości do 2,0m zamiast zabudowy od strony ulicy o symbolu 7.6.KD i przestrzeni publicznej 5.4.KS/ZP, zamykających przestrzeń podwórek i nieruchomości prywatnych;
- 19) wskazane podkreślenie zielenią urządzoną pierzei ulicy 7.6.KD i przestrzeni publicznej 5.4. KS/ZP;
- 20) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach : 7.4.KD, 7.6.KD i ciągu pieszo-jezdnego 7.21.KX i przestrzeni publicznej o symbolu 5.4. KS/ZP;
- 21) wskazana lokalizacja wjazdów od strony ulicy 7.6.KD i przestrzeni publicznej 5.4. KS/ZP;
- 22) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji wskazane jest przewidzieć w ramach własności nieruchomości;
- 23) dopuszcza się wykorzystanie miejsc parkingowych na sąsiednich terenach przewidzianych pod parkingi publiczne i miejsca postojowe.

10. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.13. MW/U**, o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna** w tym mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, pensjonatu, hotelu; funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;

- 1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych i zaleca się rewaloryzację (R3) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;
- 2) dla nowej zabudowy dopuszcza się zabudowę tworzącą nawiązującą do historycznych uwarunkowań zabudowy;
- 3) powierzchnia zabudowy – max 60%;
- 4) maksymalne pokrycie działki nawierzchnią utwardzoną – 15% powierzchni ogólnej nieruchomości;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 6) obszar na którym może powstać zabudowa został zaznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały;
- 7) wysokość budynku i proporcje elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i jednocześnie nie więcej niż 12,0 m od poziomu ulicy do najwyższego punktu kalenicy budynku;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;
- 9) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,40m powyżej poziomu terenu;
- 10) nachylenie dachu: minimalnie 30°, maksymalnie 45°;
- 11) dopuszczalne rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachów w budynkach historycznych;
- 12) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;
- 13) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 14) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterze budynku;
- 15) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;
- 16) dopuszcza się podział na dwie działki, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 17) obsługa komunikacyjna z ulicy o symbolu 7.10.KD i o przestrzeni publicznej o symbolu 5.2. KS/ZP;
- 18) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach nieruchomości lub w wyznaczonych miejscach przestrzeni publicznych 5.2.KS/ZP oraz terenu 1.2.ZP.

11. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.14. MW/U**, **3.15. MW/U**, o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna szeregowa** oraz mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, pensjonatu, hotelu; funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;

- 1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych oraz zaleca się rewaloryzację terenu (R3) na warunkach określonych w § 8.;
- 2) dla nowej zabudowy dopuszcza się zabudowę nawiązującą do historycznych uwarunkowań zabudowy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;
- 4) obszar na którym może powstać zabudowa został zaznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały;
- 5) powierzchnia zabudowy – max 80%;
- 6) budynki należy formować w nawiązaniu do historycznej zabudowy w postaci pierzejowej;
- 7) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej w samodzielnych budynkach;
- 8) dopuszcza się podział na nowe działki na zasadach określonych w załączniku graficznym nr 2 do uchwały, o powierzchni nie mniejszej niż 180 m²;
- 9) wysokość budynku i proporcje elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i jednocześnie nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;
- 11) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,40m powyżej poziomu terenu;
- 12) nachylenie dachu: minimalnie 35°, maksymalnie 45°;
- 13) dopuszczalne rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachów w budynkach historycznych;
- 14) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;

- 15) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterach budynków;
- 16) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;
- 17) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 18) obsługa komunikacyjna z ulicy o symbolu 7.10.KD, z ciągów pieszo-jezdnym 7.22.KX, 7.23.KX oraz z przestrzeni publicznej o symbolu 5.11. KS/ZP;
- 19) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach nieruchomości;
- 20) dopuszcza się wykorzystanie czasowych miejsc postojowych na terenach sąsiednich przeznaczonych na cele obsługi komunikacji (w wyznaczonych miejscach przestrzeni publicznych o symbolu 5.11.KS/ZP).

12. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.16. MW/U, 3.17. MW/U, 3.18. MW/U**, o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna** w tym zabudowa szeregowa i mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, pensjonatu, hotelu; funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;

- 1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych i zaleca się rewaloryzację (R3) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;
- 2) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską - zachować historyczny wygląd oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenie pierwotnej formy obiektu;
- 3) dla nowej zabudowy dopuszcza się zabudowę nawiązującą do historycznych uwarunkowań zabudowy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;
- 5) obszar na którym może powstać zabudowa został zaznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały;
- 6) budynki należy formować w nawiązaniu do historycznej zabudowy w postaci zabudowy pierzejowej;
- 7) dopuszcza się wjazdy bramne w zabudowie;
- 8) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterach budynków;
- 9) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej w samodzielnych budynkach;
- 10) powierzchnia zabudowy – 100%;
- 11) należy zachować istniejący podział historyczny parceli;
- 12) wysokość budynku i proporcje elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i jednocześnie nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku;
- 13) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;
- 14) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: max 0,60m powyżej poziomu terenu;
- 15) nachylenie dachu: minimalnie 35°, maksymalnie 45°;
- 16) dopuszczalne rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachów w budynkach historycznych;
- 17) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;
- 18) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;
- 19) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 20) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 3.17.MN/U zgodnie z załącznikiem do uchwały nr 2, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 21) dopuszcza się podział na nowe działki, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 22) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach : 7.4.KD, 7.6.KD oraz z ciągów pieszo-jezdnym 7.14.KX, 7.15.KX, 7.16.KX, 7.21.KX i przestrzeni publicznych 5.3. KS/ZP, 5.4. KS/ZP;
- 23) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości;
- 24) dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych na sąsiednich terenach przeznaczonych na obsługę komunikacji i przestrzeni publicznej 5.3. KS/ZP i 5.4. KS/ZP.

13. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.19. MW/U**, o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna** w tym mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, pensjonatu, hotelu; funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;

- 1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych i zaleca się rewaloryzację (R3) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;
- 2) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską - zachować historyczny wygląd oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenie pierwotnej formy obiektu;
- 3) dla nowej zabudowy dopuszcza się zabudowę tworzącą nawiązującą do historycznych uwarunkowań zabudowy w postaci zabudowy pierzejowej;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;
- 5) dopuszcza się wjazdy bramne w zabudowie;
- 6) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterach budynków;
- 7) powierzchnia zabudowy – max 90%;
- 8) maksymalne pokrycie działki nawierzchniami utwardzonymi – 5% powierzchni ogólnej nieruchomości;
- 9) należy zachować istniejący podział historyczny parceli;
- 10) wysokość budynku i proporcje elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i jednocześnie nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku;

URZĄD MIEJSKI W BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. 0-82 345 01 14
25.03.2010r.
Za zgodność
z oryginałem

z up. BURMISTRZA
Krzysztof Żmuda
PODINSPEKTOR
ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

- 11) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;
- 12) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;
- 13) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,40m powyżej poziomu terenu;
- 14) nachylenie dachu: w nawiązaniu do istniejących dachów w historycznej zabudowie;
- 15) dopuszczalne rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachów w budynkach historycznych;
- 16) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;
- 17) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 18) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 19) dopuszcza się zastosowanie wysokich murów o wysokości do 2,0m od strony ulicy 7.13.KD, zamykających przestrzeń podwórek i nieruchomości prywatnych;
- 20) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach : 7.13.KD, z ciągów pieszo-jezdných o symbolach 7.17.KX, i z przestrzeni publicznych 5.5.KS/ZP, 5.6. KS/ZP;
- 21) dopuszcza się wjazdy na nieruchomość od strony ulicy 7.13. KD;
- 22) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości;
- 23) dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych na sąsiednich terenach przeznaczonych na obsługę komunikacji i przestrzenie publiczne 5.5. KS/ZP ; 5.6.KS/ZP i 5.8.KS.

14. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.20. MW/U**, o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna** w tym mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, pensjonatu, hotelu; funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;

1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych oraz zaleca się rewaloryzację (R3) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;

2) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską - zachować historyczny wygląd oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenie pierwotnej formy obiektu;

3) dla nowej zabudowy dopuszcza się zabudowę nawiązującą do historycznych uwarunkowań zabudowy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4) wskazane jest wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;

5) dopuszcza się budowę nowej zabudowy w postaci zwartej na obszarze zaznaczonym na załączniku graficznym nr 2 do uchwały;

6) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterach budynków;

7) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej;

8) powierzchnia zabudowy – max100%;

9) dopuszcza się wydzielenie nowej działki zgodnie z zasadami zawartymi na załączniku graficznym nr 2 do uchwały;

10) wysokość budynku i proporcje elewacji: tak jak w sąsiedniej zabudowie;

11) dopuszczalna wysokość zabudowy – w nawiązaniu do sąsiedniego budynku,

12) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;

13) nachylenie dachu: w nawiązaniu do dachu w budynku sąsiednim;

14) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: dostosować do sąsiedniego budynku;

15) dopuszczalne rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachu w istniejącym budynku sąsiednim;

16) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;

17) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;

18) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

19) obsługa komunikacyjna w oparciu o ciąg pieszo-jezdný o symbolu 7.17. KX i przestrzeń publiczną 5.6. KS/ZP;

20) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach terenów sąsiednich przeznaczonych na funkcję parkingów i miejsc postojowych.

15. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.21.MWU, 3.22.MWU, 3.23.MWU, 3.24.MWU**, o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa szeregowa** w tym mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, pensjonatu, hotelu; funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;

1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych oraz zaleca się rewaloryzację (R3) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;

2) dla obiektu sąsiadującego bezpośrednio z drogą krajową należy zastosować środki ochrony przed hałasem i drganiami, wskazane odsunięcie funkcji mieszkaniowej w głąb terenu;

3) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską - zachować historyczny wygląd oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenie pierwotnej formy obiektu;

4) dla nowej zabudowy dopuszcza się zabudowę nawiązującą do historycznych uwarunkowań zabudowy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

5) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;

6) obszar na którym może powstać zabudowa został zaznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały;

7) dopuszcza się wjazdy bramne w zabudowie;

- 8) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterach budynków;
- 9) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;
- 10) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej w samodzielnych budynkach;
- 11) powierzchnia zabudowy – max 100%;
- 12) należy zachować istniejący podział historyczny parceli;
- 13) dla nowej zabudowy dopuszcza się podział na podstawie badań historycznych;
- 14) wysokość budynku i proporcje elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i jednocześnie nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku;
- 15) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;
- 16) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: max 0,60m od średniego poziomu terenu;
- 17) dopuszczalne rodzaje dachów: nawiązujące do dachów w budynkach historycznych;
- 18) nachylenie połaci dachowych: nawiązać do nachylenia dachów w zabudowie historycznej;
- 19) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;
- 20) obowiązująca linia zabudowy jako historyczna linia zabudowy od ulicy oznaczonej symbolem 7.11.KD lub ciągu pieszo-jezdni 7.18. KX, oraz przestrzeni publicznej oznaczonej symbolem 5.7.KS/ZP; 5.10.KS, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 21) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 22) wskazane wprowadzenie trwałego odgródzenia w postaci żywopłotów lub ogrodzeń od strony ulicy oznaczonej symbolem 7.11.KD i przestrzeni publicznej o symbolu 5.10.KS z zastosowaniem materiałów pochodzenia naturalnego o wysokościach od 1,0 m do 1,50;
- 23) dopuszcza się zastosowanie wysokich murów o wysokości do 2,0m zamiast zabudowy od strony ulicy, zamykających przestrzeń podwórek i nieruchomości prywatnych;
- 24) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach : 7.11.KD, z ciągów pieszo-jezdnych o symbolach 7.18. KD-KX, oraz z przestrzeni publicznych 5.7. KS/ZP, 5.10. KS;
- 25) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości;
- 26) dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych na sąsiednich terenach przeznaczonych na obsługę komunikacji i przestrzenie publiczne 5.7. KS/ZP ; 5.10.KS.

16. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.25. MW/U, 3.26. MW/U** o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** w tym mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, pensjonatu, hotelu; funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, usługi związane z obsługą mieszkańców oraz usługi administracji publicznej i służb publicznych;

- 1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych oraz zaleca się rewaloryzację (R3) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;
- 2) dla obiektu sąsiadującego bezpośrednio z drogą krajową należy zastosować środki ochrony przed hałasem i drganiami, wskazane odsunięcie funkcji mieszkaniowej w głąb terenu;
- 3) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską - zachować historyczny wygląd oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenie pierwotnej formy obiektu;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;
- 5) obszar na którym może powstać zabudowa został zaznaczony na załączniku graficznym nr 2 do uchwały;
- 6) budynki należy formować w nawiązaniu do historycznej zabudowy w postaci zabudowy pierzejowej;
- 7) dopuszcza się wjazdy bramne w zabudowie;
- 8) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej w samodzielnych budynkach;
- 9) powierzchnia zabudowy – max 100%;
- 10) należy zachować istniejący podział historyczny parceli;
- 11) wysokość budynku i proporcje elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i jednocześnie nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku;
- 12) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterach budynków;
- 13) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;
- 14) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;
- 15) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m powyżej poziomu terenu;
- 16) rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachów w budynkach historycznych;
- 17) nachylenie połaci dachowych w nawiązaniu do zabudowy historycznej;
- 18) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;
- 19) obowiązująca linia zabudowy jako historyczna linia zabudowy od ulicy oznaczonej symbolem 7.10.KD, 7.9.KD lub ciągu pieszo-jezdni 7.20. KX, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 20) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 21) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach : 7.9. KD; 7.10.KD lub z ciągów pieszo-jezdnych 7.20.KX;
- 22) nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej o znaczonej symbolem 7.1.KGP;

URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU

11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2

woj. warmińsko-mazurskie

REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY

Tel. 0-69 715 01 14

25.03.2010.
za zgodność
z oryginałem

z up. BURMISTRZA

Krzysztof Żmuda

PODINSPEKTOR
ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

- 23) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości;
- 24) dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych na sąsiednich terenach przeznaczonych na obsługę komunikacji i przestrzenie publiczne.

17. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.27.MW/U**, o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** w tym zabudowa jednorodzinna szeregowa oraz mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, pensjonatu, hotelu; funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, usługi związane z obsługą mieszkańców;

- 1) dla obiektów sąsiadujących bezpośrednio z drogą krajową należy zastosować środki ochrony przed hałasem i drganiami, wskazane odsunięcie funkcji mieszkaniowej w głąb terenu;
- 2) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską - zachować historyczny wygląd oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenie pierwotnej formy obiektu;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej na parterze budynku głównego;
- 4) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterach budynków;
- 5) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;
- 6) budynki należy formować w nawiązaniu do historycznej zabudowy w postaci zabudowy pierzejowej;
- 7) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej w samodzielnych budynkach;
- 8) powierzchnia zabudowy – max 80% ;
- 9) maksymalne pokrycie działki nawierzchnią utwardzoną – 5% powierzchni ogólnej nieruchomości;
- 10) wysokość budynku i proporcje elewacji w nawiązaniu do istniejącej wysokości budynku;
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;
- 12) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nawiązać do istniejącej wysokości poziomu posadzki terenu;
- 13) rodzaje dachów: nawiązujące do dachów formy w budynkach historycznych;
- 14) nachylenie połaci dachowych w nawiązaniu do zabudowy historycznej;
- 15) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego zespołu, zalecane dachówki ceramiczne;
- 16) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 17) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 18) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 7.23.KX.;
- 19) nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej o znaczonej symbolem 7.1.KGP;
- 20) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości;
- 21) dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych na sąsiednich terenach przeznaczonych na obsługę komunikacji i przestrzenie publiczne;
- 22) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15 %.

18. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.28.MW/U**, o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa** w tym mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, pensjonatu, hotelu; funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, usługi związane z obsługą mieszkańców;

- 1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych oraz zaleca się rewaloryzację (R3) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;
- 2) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską - zachować historyczny wygląd oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenie pierwotnej formy obiektu;
- 3) dla nowej zabudowy dopuszcza się zabudowę nawiązującą do historycznych uwarunkowań zabudowy, w postaci zabudowy pierzejowej w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w miejscach zaznaczonych na załączniku graficznym nr 2 do uchwały;
- 5) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej w samodzielnych budynkach;
- 6) maksymalne pokrycie działki zabudową – 100%;
- 7) wysokość budynku i proporcje elewacji w nawiązaniu do wysokości istniejącego budynku;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;
- 9) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: max 0,60 powyżej poziomu terenu;
- 10) rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachów w budynkach historycznych
- 11) nachylenie połaci dachowych w nawiązaniu do zabudowy historycznej;
- 12) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;
- 13) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterach budynków;
- 14) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;
- 15) obowiązująca linia zabudowy jako historyczna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 16) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 17) dopuszcza się podział na trzy działki zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 18) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach : 7.10. KD; lub przestrzeń publiczną o symbolu 5.2. KS/ZP;

URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU

11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2

woj. warmińsko-mazurskie

REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY

Tel. 0-89 715 01 14

15.03.2010
Za zgodność
z oryginałem

z up. BURMISTRZA

Krzysztof Żmuda

PODINSPEKTOR

ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

- 19) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości;
20) dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych na sąsiednich terenach przeznaczonych na obsługę komunikacji i przestrzenie publiczne o symbolu 5.2. KS/ZP.

19. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **3.29. MW/U**, o funkcji podstawowej – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna**, o funkcji uzupełniającej – usługi;

1) należy zachować istniejące obiekty o wartościach historycznych oraz zaleca się rewaloryzację (R3) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;

2) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską - zachować historyczny wygląd oraz prowadzić działania mające na celu przywrócenie pierwotnej formy obiektu;

3) dla nowej zabudowy dopuszcza się zabudowę nawiązującą do historycznych uwarunkowań zabudowy, w postaci zabudowy pierzejowej w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w miejscach zaznaczonych na załączniku graficznym nr 2 do uchwały;

5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

6) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych;

7) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacji piwnicy lub parteru budynku mieszkalnego;

8) powierzchnia zabudowy - max 90%;

9) maksymalne pokrycie nawierzchniami utwardzonymi - 10% powierzchni ogólnej nieruchomości;

10) wysokość budynku i proporcje elewacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

11) dopuszczalna wysokość zabudowy od średniego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy – maks. 12,0m;

12) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m powyżej poziomu terenu;

13) ustawienie budynku – kierunek kalenicy budynku dostosować do istniejącego kierunku kalenicy w budynkach sąsiednich (kalenicą równoległą do drogi);

14) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 150 m² zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;

15) dopuszczalne rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachów w budynkach historycznych;

16) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;

17) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;

18) obowiązująca historyczna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

19) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;

20) dopuszcza się zastosowanie wysokich murów o wysokości do 2,0m zamiast zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 7.10.KX i terenu obsługi komunikacji o symbolu 5.12.KS, zamykających przestrzeń podwórek i nieruchomości prywatnych;

21) wskazane podkreślenie zielenią urządzoną pierzei ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 7.10.KX;

22) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach: 7.7.KD, 7.8.KD, ciągu pieszo-jezdnego 7.10.KX i terenu obsługi komunikacji o symbolu 5.12.KS;

23) wskazana lokalizacja wjazdów od strony ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 7.10.KX i terenu obsługi komunikacji o symbolu 5.12.KS;

24) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji wskazane jest przewidzieć w ramach własności nieruchomości;

25) dopuszcza się wykorzystanie miejsc parkingowych na sąsiednich terenach przewidzianych pod parkingi publiczne i miejsca postojowe.

§ 12. Dla terenów o podstawowej funkcji usługowej, wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1. U**, o funkcji podstawowej – **zabudowa usługowa**, o funkcji uzupełniającej – nie ustala się:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i zaleca się rehabilitację (R2) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8.;

2) dla nowej zabudowy dopuszcza się zabudowę tworzącą jednorodny architektonicznie zespół nawiązujący do historycznych uwarunkowań zabudowy, w postaci zabudowy pierzejowej;

3) powierzchnia zabudowy – max 60%;

4) maksymalne pokrycie działki powierzchnią utwardzoną – 15% powierzchni ogólnej nieruchomości;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;

6) wysokość budynku i proporcje elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i jednocześnie nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku;

7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;

8) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m powyżej poziomu terenu;

9) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterze budynku;

10) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;

11) nachylenie dachu: minimalnie 30°, maksymalnie 45°;

URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU

11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2

woj. warmińsko-mazurskie

REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY

tel. 0-85 715 01 14

25.03.2010.

Za zgodność

z oryginałem

z up. BURMISTRZA

Krzysztof Żmuda

PODINSPEKTOR

ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

- 12) dopuszczalne rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachów w budynkach historycznych;
- 13) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego zespołu, zalecane dachówki ceramiczne;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 15) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału działek;
- 16) obsługa komunikacyjna z ulicy: 7.1.KGP, 7.12.KD oraz o przestrzeń publiczną o symbolu 5.9. KS;
- 17) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach nieruchomości;
- 1) dopuszcza się wykorzystanie czasowych miejsc postojowych na terenach sąsiednich przeznaczonych na cele obsługi komunikacji w wyznaczonych miejscach przestrzeni publicznych o symbolu 5.9.KS.

2.Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **4.2. U/MW**, o funkcji podstawowej – **zabudowa usługowa o szerokim zakresie w tym usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego**, o funkcji uzupełniającej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i zaleca się rehabilitację (R2) dla całego terenu na warunkach określonych w § 8;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w budynku z wyłączeniem kondygnacji parterowej;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów wraz z ich funkcją;
- 4) dopuszcza się zabudowę gospodarczą w samodzielnych budynkach lub w zespole z budynkiem głównym;
- 5) maksymalne pokrycie działki zabudową – 60%;
- 6) maksymalne pokrycie działki powierzchnią utwardzoną – 15% powierzchni ogólnej nieruchomości;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału działek;
- 8) wysokość budynku i proporcje elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i jednocześnie nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;
- 10) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m powyżej poziomu terenu;
- 11) nachylenie dachu: minimalnie 30°, maksymalnie 45°;
- 12) dopuszczalne rodzaje dachów: nawiązujące do formy dachów w budynkach historycznych;
- 13) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego zespołu, zalecane dachówki ceramiczne lub materiały dachówkopodobne;
- 14) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterach budynków;
- 15) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukarn lub okien połaciowych;
- 16) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 17) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 18) obsługa komunikacyjna z ulicy o symbolu 7.12.KD;
- 19) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach nieruchomości.

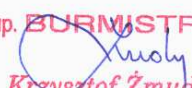
3.Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 2 do uchwały) symbolem **4.3. U**, o funkcji podstawowej – **zabudowa usług gastronomii i handlu (z wykluczeniem sklepów spożywczych i sklepów z artykułami gospodarstwa domowego)**, o funkcji uzupełniającej – usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, usługi użyteczności publicznej;

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy usługowej nawiązującej do dawnej zabudowy rynkowej – kształt i formę zabudowy należy oprzeć na badaniach archeologicznych i historycznych tego obszaru;
- 2) nie dopuszcza się budowy budynków gospodarczych;
- 3) historyczna linia zabudowy zaznaczona na załączniku nr 2 do uchwały winna być skorygowana w toku badań archeologicznych;
- 4) wysokość budynku i proporcje elewacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość elewacji – od średniego poziomu terenu do gzymsu dachu – 8,0 m;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy - maksymalnie 13,0m;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i wykorzystanie piwnic na cele użytkowe;
- 7) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych, wykuszy i balkonów;
- 8) zabudowę należy tworzyć w postaci zwartej, pierzejowej zabudowy;
- 9) zalecana szerokość jednej parceli – 5,7 m – 6,5m, dopuszcza się wydzielenie parceli będącej wielokrotnością podstawowego wymiaru parceli z nakazem artykulacji w elewacji podstawowego wymiaru;
- 10) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m od poziomu terenu;
- 11) nachylenie dachu: minimalnie 35°, maksymalnie 45°;
- 12) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;
- 13) powierzchnia zabudowy - max 100%;
- 14) obsługa komunikacyjna w oparciu o przestrzeń publiczną 5.1.KS/ZP;
- 15) miejsca postojowe – obsługa w oparciu o miejsca postojowe przewidziane w przestrzeni publicznej 5.1.KS/ZP.

§ 13. Dla terenów o podstawowej funkcji – przestrzeni publicznych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. 0-89 715 01 14

25.03.2010.
Za zgodność
z oryginałem

z up. BURMISTRZA

Krzysztof Żmuda
PODINSPEKTOR
ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

1. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **5.1. KS/ZP**, o funkcji podstawowej – **przestrzeń publiczna jako plac Starego Rynku**, o funkcji uzupełniającej – **obsługa komunikacji wraz z miejscami postojowymi oraz zielenią urządzona**;

1) należy teren zagospodarować jako przestrzeń publiczną przeznaczoną w przewadze dla ruchu pieszego;

2) należy wprowadzić szpaler uformowanych drzew (np. głogi, lipy) wzdłuż zabudowy określonej terenem 4.3. U;

3) dopuszcza się wykorzystanie części terenu na miejsca postojowe wraz z zielenią towarzyszącą;

4) należy dążyć do wykreowania przestrzeni publicznej z czytelnymi ścianami, z akcentami i elementami małej architektury oraz nawierzchnią podkreślającą wyodrębnione wnętrza urbanistyczne;

5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod pomniki, miejsca pamięci, miejsca rekreacji z zastosowaniem małej architektury i zieleni;

6) maksymalne pokrycie nawierzchniami utwardzonymi – 80%

7) obsługa komunikacyjna z ulic i dróg przylegających do przestrzeni publicznych;

8) miejsca postojowe – należy zabezpieczyć minimum 40 miejsc postojowych.

2. Tereny urbanistyczne oznaczone na rysunku planu symbolem **5.2. KS/ZP; 5.3. KS/ZP; 5.4. KS/ZP; 5.5. KS/ZP; 5.6. KS/ZP; 5.7. KS/ZP; 5.11. KS/ZP**, o funkcji podstawowej – **przestrzeń publiczna jako skwer wraz z terenami obsługi komunikacji**, o funkcji uzupełniającej – **zielenią urządzona**;

1) należy dążyć do wykreowania przestrzeni publicznej z czytelnymi ścianami pierzei, z akcentami i elementami małej architektury oraz nawierzchnią podkreślającą wyodrębnione wnętrza urbanistyczne;

2) dopuszcza się lokalizację pomników, kapliczek pojedynczych drzew itp. jako akcentów dla całego wnętrza urbanistycznego;

3) dopuszcza się wykonanie na tym terenie miejsc postojowych, dróg dojazdowych i placów nawrotowych, wraz z zielenią towarzyszącą;

4) obsługa komunikacyjna z ulic i dróg przylegających do przestrzeni publicznych;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%

4. Tereny urbanistyczne oznaczone na rysunku planu symbolem **5.8. KS, 5.9. KS, 5.10. KS**, o funkcji podstawowej – **przestrzeń publiczna**, o funkcji uzupełniającej – **obsługa komunikacji**;

1) dopuszcza się wykonanie na tym terenie miejsc postojowych, dróg dojazdowych i placów nawrotowych, wraz z zielenią towarzyszącą;

2) należy dążyć do wykreowania przestrzeni publicznej z czytelnymi ścianami pierzei, z akcentami i elementami małej architektury oraz nawierzchnią podkreślającą wyodrębnione wnętrza urbanistyczne;

3) dopuszcza się wykorzystanie części terenu na miejsca postojowe i komunikację pieszą i kołową;

4) obsługa komunikacyjna z ulic i dróg przylegających do przestrzeni publicznych;

5) dopuszcza się 90% pokrycia nawierzchniami utwardzonymi.

3. Tereny urbanistyczne oznaczone na rysunku planu symbolem **5.12. KS**, o funkcji podstawowej – **przestrzeń publiczna jako parkingi publiczne**, o funkcji uzupełniającej – **zielenią urządzona**;

1) dopuszcza się wykonanie na tym terenie miejsc postojowych, dróg dojazdowych i placów nawrotowych, wraz z zielenią towarzyszącą oraz śmietnik;

2) dopuszcza się wykorzystanie całego terenu na parkingi publiczne i komunikację pieszą i kołową, przy założeniu że minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej jako zieleni urządzonej pozostanie 10%;

3) obsługa komunikacyjna z ulic i dróg przylegających do przestrzeni publicznych;

4) dopuszcza się 90% pokrycia nawierzchniami utwardzonymi.

§ 14. Dla terenów o podstawowej funkcji – infrastruktury technicznej, wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **6.1. E**, o funkcji podstawowej – **tereny infrastruktury technicznej - transformator**;

1) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w samodzielnym budynku;

2) wysokość budynku: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

3) nachylenie dachu: minimalnie 30°, maksymalnie 45°;

4) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: maksymalnie 4,0m;

5) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe i kopertowe; nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich;

6) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blach dachowych i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania;

7) dopuszcza się powierzchnię zabudowy 100%;

8) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki;

9) maksymalne pokrycie działki zabudową – 100%

10) obsługa komunikacji poprzez teren 3.1. MW oraz drogi gminne lub wewnętrzne;

11) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;

2. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **6.2. G**, o funkcji podstawowej – **tereny infrastruktury technicznej – stacja redukcyjna gazu**;

- 1) dopuszcza się lokalizację stacji redukcyjnej gazu w samodzielny budynek;
- 2) wysokość budynku: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) nachylenie dachu: minimalnie 30°, maksymalnie 45°;
- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: maksymalnie 4,0m;
- 5) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe i kopertowe; nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich;
- 6) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blach dachowych i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki;
- 8) maksymalne pokrycie działki zabudową – 100%;
- 9) obsługa komunikacji poprzez teren 3.8. MW/U oraz drogi gminne lub wewnętrzne;
- 10) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się.

§ 15. Dla terenów o podstawowej funkcji – komunikacja, wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **7.1.KGP** o funkcji podstawowej – **droga publiczna, krajowa**;
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0, minimalna szerokość jezdni – 7,0 m;
 - 2) dopuszcza się wjazdy na drogę 7.1.KGP na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
2. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **7.2.KG** o funkcji podstawowej – **droga publiczna, gminna**;
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0, minimalna szerokość jezdni – 7,0 m.
3. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **7.3.KD, 7.4.KD, 7.5.KD, 7.6.KD, 7.7.KD, 7.8.KD, 7.9.KD, 7.10.KD, 7.11.KD, 7.12.KD, 7.13.KD** o funkcji podstawowej – **droga publiczna, gminna**;
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0, minimalna szerokość jezdni – 6,0 m;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących historycznych szerokości dróg.
4. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **7.14. KX; 7.15. KX; 7.16.KX; 7.17. KX; 7.18.KX; 7.19. KX; 7.20. KX;; 7.23. KX;** o funkcji podstawowej – **droga wewnętrzna jako ciąg pieszo-jezdny**;
 - 1) minimalna zalecana szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m w liniach rozgraniczających,
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących historycznych szerokości dróg.
5. Teren urbanistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **7.21.KX; 7.22.KX;** o funkcji podstawowej **droga wewnętrzna jako ciąg pieszo-jezdny**;
 - 1) minimalna zalecana szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m w liniach rozgraniczających,
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących historycznych szerokości dróg.

Rozdział III Przepisy końcowe

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

§ 17. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Biskupiec określony uchwałą Rady Miejskiej w Biskupcu nr XXX/211/05 z dnia 15.06.2005r. (Dz. Urz. Woj. warmińsko-mazurskiego z 2005r. nr 104 poz. 1404) we fragmencie objętym niniejszą uchwałą.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

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

Przewodnicząca Rady

Alina Radziszewska

URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. 0-89 715 01 14

25.03.2010r.
Za zgodność
z oryginałem

z up. BURMISTRZA
Krzysztof Żmuda
PODINSPEKTOR
ds. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ