



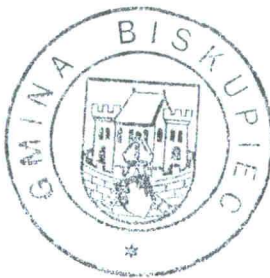
FIRMA USŁUGOWO-PROJEKTOWA
Wanda Łaguna
81-747 Sopot, ul. Okrzei 13/4

**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

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



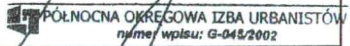
BURMISTRZ

mgr Elżbieta Samorajczyk

06.09.2013 r.

WYPIS

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 3256 <i>Wanda Łaguna</i> 
2.	Mgr inż. arch. Wojciech Zaborniak Dr Agnieszka Jaszcak	Zespół głównego projektanta	
3.	Inż. arch. kraj. Wojciech Kwiatkowski	- Konsultant do opracowań przyrodniczych - Konsultant w zakresie infrastruktury technicznej i utylizacji odpadów stałych	

06.09.2013 r.

Za zgodność
z oryginałem

z up. B. RMISTRZA
Mariusz Zbrzeski
INSPEKTOR
ds. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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, uchwala co następuje:

§ 1 Uchwala 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. kościoł, 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 - zielen urządzone – teren publiczny jako urządzone zielen niska lub wysoka, w tym parki, zieleńce, skwery, jako przestrzeń ogólnodostępna wraz z urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi;

ZO - zielen ogrodów prywatnych – teren prywatny jako urządzone zielen 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 urządzone;

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;

WYPIS

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. Szczególne 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** – trwale 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;

WYPIS

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;

06.09.2013 r.

Za zgodność
z oryginałem

z up. BURMISTRZA
inż. Mariusz Zbrzski
INSPEKTOR
ds. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

WYPIS

- 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 historią.

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 zadaszanej 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 Dymer 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.

WYPIS

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 reliktywnej 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, reliktywów 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 wnętrza;

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 ich 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 gabarytów, 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:

URZĄD MIEJSKI W BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. 9 241 715 03 14

Za zgodność
z oryginałem

06.09.2013 r.

z up. BURMISTRZA
mgr Mariusz Zbrzeski
INSPEKTOR
ds. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

WYPIS

- 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 podłączeń 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.

URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. (0-50 715 01 14)

Za zgodność
z oryginałem

06.09.2013 r.

z up. B U R M I S T R Z A
inż. Mariusz Zbrzeski 6
INSPEKTOR
ds. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

WYPIS

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 urządzona**, 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 urządzonym 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-jezdnym 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 funkcję uzupełniającą – dom samotnej matki, dom pielgrzyma itp.

1) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – kościół pw. Św. Jana Chrzyciela oraz budynek 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.

WYPIS

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 publicznej 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;

WYPIS

- 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 samego 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 ciągi 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 rewitalizację (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;

06.09.2013 r.

Za zgodność
z oryginałem

URZĄD MIEJSKI W BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
TEL. 0 85 745 31 14

z up. BURMISTRZA
inż. Mariusz Zbrzeski
INSPEKTOR
ds. PLANOWANIA I ARCHITEKTURY 10

WYPIS

- 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, lukam 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 urządzenia 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, lukam lub okien połaciowych;
- 14) dopuszcza się stosowanie okien witrynowych na parterach budynków;
- 15) rodzaj pokrycia dachu: dachówki ceramiczne;

06.09.2013 r.

Za zgodność
z oryginałem

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

up BURMISTRZA
inż. Marcin Zbrzeski
INSPEKTOR
DO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

WYPIS

- 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, lukam 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 publiczną 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, lukam lub okien połaciowych;

06.09.2015 r.

- 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-jezdnymi 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-jezdnymi o symbolach 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 publiczne 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;

WYPIS

- 11) dopuszcza się zastosowanie wykuszy, lukam 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 przestrzeni podwórek i nieruchomości prywatnych;
- 20) obsługa komunikacyjna z ulic o symbolach : 7.13.KD, z ciągów pieszo-jezdnym 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, lukam 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-jezdny 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 wprowadzanie 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 przestrzeni publicznej 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;

WYPIS

- 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 witrażowych 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 rewitalizację (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 witrażowych 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;

WYPIS

- 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 rewitalizację (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, lukam 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 podwojek i nieruchomości prywatnych;

21) wskazane podkreślenie zieleni urządzonej 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 witrażowych na parterze budynku;

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

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

WYPIS

- 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 witrażowych 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 witrażowych, wykuszy i balkonów;
- 8) zabudowę należy tworzyć w postaci zwartej, pierzejowej zabudowy;
- 9) zalecana szerokość jednej parceli – 5,7 m – 6,5m, dopuszcza się wydzielanie 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:

06.09.2013 r.

Za zgodność
z oryginałem

z up. BURMISTRZA
inż. Mariusz Zbrzeski
INSPEKTOR
ds. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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 urządzone**;

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 urządzone**;

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 urządzone**;

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;

WYPIS

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 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 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.

URZĄD MIEJSKI w BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
REFERAT INFRASTRUKTURY I ARCHITEKTURY
Tel. 6 89 715 01 14

06.09.2013 r.

Za zgodność
z oryginałem

z up. BURMISTRZA
inż. Mariusz Zbrzeski
INSPEKTOR
ds. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Przewodnicząca Rady
Alina Radziszewska

RADA MIEJSKA
w BISKUPCU

27. XI. 2007

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
mgr Alina Radziszewska