

WYPIS



FABRYKA
PRZESTRZENI

planowanie przestrzenne
& środowisko

BURMISTRZ BISKUPCA
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie



BURMISTRZ

mgr Elżbieta Samorajczyk

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło, ul. Przemysłowej i ul. Aleja Broni oraz w obrębie Biskupiec
Kolonja w rejonie dróg krajowych nr 16 i nr 57

Uchwała Nr XXXVII/276/13 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 17 września 2013 r.
(Dz. Urz. Woj. War-Maz. z dnia 4 listopada 2013 r. poz. 2983)

Opracowanie:

- mgr Anna Łączkowska – główny projektant, członek ZOIU, nr wpisu Z-539
- mgr Katarzyna Wielińska – prognoza oddziaływania na środowisko
- mgr Filip Sokołowski – prognoza skutków finansowych, planowanie przestrzenne

Anna Łączkowska

ZACHODNIA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
numer wpisów: Z-539

„Fabryka Przestrzeni” Anna Łączkowska
ul. Lipowa 33, 64-500 Szamotuły
NIP: 787-195-21-21, REGON: 301302171
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
tel. (+48) 501 546 400
biuro@fabryka-przestrzeni.pl
www.fabryka-przestrzeni.pl

Za zgodność
z oryginałem
15 -12- 2016

PROJEKTANT WIODĄCY
Mgr inż. arch. Tomasz Śladowski
Upr. Nr 2/2004/OZ

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

BURMISTRZA
mgr Mariusz Zbrzeski
INSPEKTOR
16. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

URZĄD MIEJSKI W BISKUPCU
11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
woj. warmińsko-mazurskie
PRZEDSIĘWZIENIA ARCHITEKTURY
Tel. 0-89 715 0174

WYPIS



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 4 listopada 2013 r.

Poz. 2983

Elektronicznie podpisany przez:
 Mariola Katarzyna Porczyńska
 Data: 2013-11-04 12:24:20



UCHWAŁA NR XXXVII/276/13 RADY MIEJSKIEJ W BISKUPCU

z dnia 17 września 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr X/64/2011 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 18 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło, ul. Przemysłowej i ul. Aleja Broni oraz w obrębie Biskupiec Kolonia w rejonie dróg krajowych nr 16 i nr 57, Rada Miejska w Biskupcu uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne:

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

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

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

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

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

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

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

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

URZĄD MIEJSKI W BISKUPCU
 16-000 Biskupiec, Al. Niepodległości 2
 16-000 województwo mazurskie
 16-000 INFRASTRUKTURA I ARCHITEKTURA
 Tel. 0-69 715 01 14

Za zgodność
 z oryginałem

15 -12- 2016

PROJEKTANT WIODĄCY
 Mgr inż. arch. Tomasz Ślawaowski
 Up. Nr 3/2004/OL

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

mgr Mariusz Zbrzeski
 INSPEKTOR
 IS PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

- 28
- WYFIS
2. **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci 0 - 10 stopni;
 3. **froncie działki** - należy przez to rozumieć granicę działki, przyległą do drogi, z której realizowany jest główny wjazd lub wejście na działkę;
 4. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
 5. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekraczać budynek oraz obiekt budowlany. Linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, reklam i nośników reklamowych, balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów które mogą przekraczać wyznaczoną linię o 1,0 m, dróg, ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych i sieci infrastruktury technicznej;
 6. **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć powierzchnię reklamową służącą eksponowaniu informacji wizualnej dotyczącej wykonywanej działalności gospodarczej;
 7. **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynkami do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
 8. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający określone przeznaczenie;
 9. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Biskupcu;
 10. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć wszystkie usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 11. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 12. **wielkoformatowym nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0 m².

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

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

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

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

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

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

2. Ustalenia w zakresie ogrodzeń:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.**§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) z istniejącego wodociągu;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci wodociągowej.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) z istniejących źródeł sieci energetycznej,

2) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych,*

3) dopuszcza się wydzielenie terenów pod stacje transformatorowe,

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

3. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

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

4. Zaopatrzenie w gaz:

1) z sieci gazociągu,

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

3) dopuszcza się przebudowę sieci gazowej.

5. Odprowadzenie ścieków:

1) do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kanalizacji,

3) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków.*

6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

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

2) docelowo do sieci kanalizacji deszczowej,

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

4) z dachów obiektów budowlanych ustala się odprowadzenie powierzchniowe,

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

PROJEKTANT WIODĄCY

Mgr inż. arch. Tomasz Ślaskowski

Upr. Nr 3/2004/OL

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

Za zgodność
z oryginałem
15-12-2016

URZĄD MIEJSCOWY W BISKUPCU
ul. Wolności 2
16-110 Biskupiec
tel. 22 741 10 10
e-mail: biuro@urzedmiejscowybiskupiec.pl

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

WYPIS

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

7. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych:

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

8. Gospodarowanie odpadami stałymi:

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

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

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

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

12. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe:

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

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

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

1) Na terenie 2.1-U/P zaleca się wprowadzenie zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,

2) Ustalenia w zakresie zasad lokalizowania nośników reklamowych:

Za zgodność
z oryginałem

15-12-2016

URZĄD MIEJSKI W BISKUPCU
ul. Wolności 1
15-001 Biskupiec
tel. 0-59 715 01 14

PROJEKTANT WIDOKÓW
mgr inż. Anna Tomasz Śladowski

Opis: 3/2004/OL

mgr inż. Anna Tomasz Śladowski
mgr inż. Mariusz Zbrzeski
INSPEKTOR
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

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

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Formy zabudowy: wolnostojąca;
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu i zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80 %;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 10 %;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) Maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 20,0 m;
 - b) dla obiektów budowlanych związanych z procesami technologicznymi: 35,0 m;
- 9) Maksymalny poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
- 10) Parametry dachu budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22-35 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie.
- 11) Kierunek głównej kalenicy budynków w stosunku do ściany frontowej budynku: prostopadły lub równoległy,
- 12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m²;
- 13) Minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
- 14) Kąt położenia projektowanych granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 45-135 stopni.

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

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

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

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- a) zakaz stosowania nośników reklamowych o zmiennym natężeniu światła,
 - b) zakaz lokalizowania bannerów oraz wielkoformatowych nośników reklamowych,
 - c) dla oznaczenia miejsca wykonywania działalności gospodarczej stosować wyłącznie nośniki reklamowe o powierzchni nieprzekraczającej 1,5m²;
 - d) nośniki reklamowe mocować na elewacji budynku w obrębie kondygnacji parteru, w sposób nie zmieniający ani nie przysłaniający detalu architektonicznego budynku, drzwi oraz okien;
 - e) dla każdej działalności gospodarczej dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego nośnika reklamowego;
 - f) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych powyżej pierwszej kondygnacji budynku.
- 3) Wyklucza się stosowanie sidingu winylowego w wykończeniu elewacji;
 - 4) Zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Formy zabudowy: wolnostojąca;
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu i zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 65 %;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,95;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 30 %;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe;
- 8) Minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) Maksymalna wysokość budynków: 12 m;
- 10) Maksymalny poziom posadowienia parteru: 0,5 m;
- 11) Parametry dachu budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 22-40 stopni;
- 12) Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do ściany frontowej budynku: równoległy lub prostopadły;
- 13) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;
- 14) Minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
- 15) Kąt położenia projektowanych granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 45-135 stopni.

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

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

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

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny w ilości min.1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną z przyległych istniejących i projektowanych dróg.

URZĄD MIEJSCOWEGO ZWIĄZKU
W OLSZTYNIE
ul. Wolności 10
05-110 Olsztyn
TEL. 0-59 715 0114

Za zgodność
z oryginałem

15-12-2016

PROJEKTANT WIOSNA
Mgr inż. arch. Tomasz Śladowski
Ust. 163/2004/OL

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

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

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

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

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

1) Ustalenia w zakresie zasad lokalizowania nośników reklamowych:

- a) dla oznaczenia miejsca wykonywania działalności gospodarczej stosować wyłącznie nośniki reklamowe o powierzchni nieprzekraczającej 1,5m²;
- b) nośniki reklamowe mocować na elewacji budynku w obrębie kondygnacji parteru, w sposób nie zmieniający ani nie przysłaniający detalu architektonicznego budynku, drzwi oraz okien;
- c) dla każdej działalności gospodarczej dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego nośnika reklamowego;
- d) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych powyżej pierwszej kondygnacji budynku;
- e) dopuszcza się lokalizację jednego wielkoformatowego nośnika reklamowego.

2) Ustalenia w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji:

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

3) Zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych.

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

1) Formy zabudowy: wolnostojąca;

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

3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %;

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

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

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) Maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 12 m;

b) dla zabudowy gospodarczo-garażowej: 6,0 m;

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

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

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

12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;

13) Minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

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

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

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny w ilości min. 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej zlokalizowanej w granicach terenu 4.01-KDGP, a także z przyległych istniejących i projektowanych dróg.

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

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

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

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych.

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

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Formy zabudowy: wolnostojąca;
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 65 %;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,95;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: 30 %;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) Maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 9) Maksymalny poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
- 10) Parametry dachu budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 22-40 stopni.
- 11) Kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do ściany frontowej budynku: nie ustala się;
- 12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²;

Za zgodność
z oryginałem
15 -12- 2016

PROJEKTANT WIODĄCY
Mgr inż. arch. Tomasz Śladowski
00013/2/2004/OL

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

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

13) Minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

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

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

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

1) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych,

2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.

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

1) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny w ilości min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług,

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

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

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

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

1) Zakaz stosowania nośników reklamowych o zmiennym natężeniu światła,

2) Zakaz lokalizowania bannerów oraz wielkoformatowych nośników reklamowych,

3) Wyklucza się stosowanie sidingu winylowego w wykończeniu elewacji;

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

1) Formy zabudowy: budynki garażowe w zabudowie szeregowej;

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

3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 100 %;

4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;

5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

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

7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) Maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;

9) Maksymalna poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

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

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

12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 18 m²;

13) Szerokość frontu działki: 3m,

14) Szerokość elewacji frontowej budynku: 3m;

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

WYPIS

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

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

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

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

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

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

3. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe:

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Waldemar Kwiatek

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

URZĘD MIEJSKI W BISKUPCU
Kamień 10, 16-110 Biskupiec
tel. 0-89 715 01 14

Za zgodność
z oryginałem

15-12-2016

PROJEKTANT WIODĄCY
Mgr inż. arch. Tomasz Błażowski

Upr. Nr 3/2004/OL

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

PRZEWODNICZĄCY R. M. BORMISTRZA
mgr inż. Mariusz Zbrzeski
INSPEKTOR
ds. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

