

**UCHWAŁA Nr XXXII/207/2017
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 15 marca 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Adamowo
i Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Biskupcu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Biskupiec, przyjętego Uchwałą Nr XVI/106/15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30 grudnia 2015 roku, uchwala co następuje:

**Rozdział I
Przepisy porządkowe**

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Adamowo i Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec.

§2

Zakres i granice planu miejscowego zostały określone w Uchwale Nr XVII/110/16 z dnia 21 stycznia 2016 r. Rady Miejskiej w Biskupcu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Adamowo i Biskupiec Kolonia.

§3

Uchwalony plan miejscowy składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział II
Przepisy ogólne – dotyczące całego obszaru objętego planem**

§4

Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:
 - a) MW-1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MN-1, MN-2, MN-3, MN-4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) RU-1, RU-2, RU-3, RU-4 – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - d) RM-1 – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - e) R-1, R-2, R-3, R-4, R-5 – tereny rolnicze,
 - f) ZL-1, ZL-2 – tereny lasów,
 - g) KDZ-1 – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej,
 - h) KDL-1 – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
 - i) KDD-1 – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej,
 - j) KDW-1, KDW-2, KDW-3 – tereny dróg wewnętrznych.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§5

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „zabudowie adaptowanej” – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkowania, przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki jest zgodny z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) „terenie funkcjonalnym” – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno lokalizować płaszczyzny elewacji budynków, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m;
- 4) „nośniku reklamowym” – należy przez to rozumieć wolnostojące reklamy przestrzenne, tablice i banery oraz nośniki reklamowe służące informacji wizualnej z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniem, nie będącym elementem systemu informacji gminnej lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 5) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie funkcjonalnym;
- 6) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych ustalaną zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć obszar o odpowiedniej szerokości i odległości w obie strony od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

§6

Rysunek planu miejscowego obowiązuje w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń:

- 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczeń przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) obszarów i obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania.

§7

Na rysunku planu miejscowego znajdują się następujące ustalenia informacyjne:

- 1) wymiarowanie;
- 2) zewnętrzna krawędź jezdni drogi publicznej wojewódzkiej nr 596.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem miejscowym.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zawartych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
 - 2) w granicach planu miejscowego nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
 - 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 4) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 5) do czasu realizacji planu miejscowego ustala się tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodny z aktualnym sposobem użytkowania terenu;
 - 6) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 7) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
 - 8) w zakresie elewacji wprowadza się na całym obszarze planu miejscowego następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej i intensywnej kolorystyki z wyjątkiem materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, drewno, kamień, słoma;
 - b) nakaz stosowania stonowanych barw na elewacjach;
 - c) dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak: cegła, kamień, tynk, drewno, szkło czy stal;
 - 9) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych ustala się następujące zasady:
 - a) dopuszcza się sytuowanie reklam wolnostojących o wysokości nie większej niż 4 m i maksymalnym poziomym wymiarze wynoszącym 2 m,
 - b) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących tablic i banerów o powierzchni nie większej niż 6 m²,
 - c) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych w terenach przestrzeni publicznych.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) w granicach planu miejscowego nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody;
 - 2) obszar objęty planem miejscowego znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wody Podziemnej (GZWP) Biskupiec, nr 208, w obrębie którego występują użytkowe warstwy wodonośne stosunkowo płytko zalegające - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w granicach planu miejscowego obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów o ochronie środowiska zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, a mianowicie zespół dworsko-folwarczny położony w miejscowości Zameczek 1, oznaczony na rysunku planu miejscowego;
 - 2) w odniesieniu do zabytków nieruchomych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym w szczególności:
 - a) obowiązuje pełna ochrona obiektów historycznych, ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji),
 - b) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego tj. wprowadzenia współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych - w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich),

- c) remonty budynków historycznych należy prowadzić na zasadach pozwalających zachować jako eksponowane walory zabytkowe elewacji tj. kompozycję elewacji, detal architektoniczny, rodzaj wykończenia elewacji, historyczny rodzaj materiałów budowlanych;
- 3) w granicach planu miejscowego nie wyznaczono krajobrazów kulturowych na podstawie przepisów prawa.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym przestrzenią publiczną są: teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ-1, teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL-1 i teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD-1;
 - 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych, urządzeń technicznych i tymczasowych obiektów budowlanych zostały określone w §8 ust. 1 pkt 3 i 9 oraz §8 ust. 5 pkt 2 i 3 niniejszych ustaleń;
 - 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów funkcjonalnych.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej w ciągach komunikacyjnych za wyjątkiem drogi wojewódzkiej nr 596 oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ-1;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie budynków do sieci wodociągowej;
 - 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników na ścieki sanitarne;
 - 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - a) do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo w granicach działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
 - b) wody opadowe z terenów utwardzonych o szczelnej nawierzchni, należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub do studni chłonnych po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, dla której dopuszcza się możliwość przebudowy;
 - b) w granicach planu zlokalizowane są złącza kablowe sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, dla których ustala się możliwość przebudowy,
 - c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej będzie następowało na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych,
 - e) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pochodzącą z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW na zasadach określonych w przepisach prawa;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) w granicach obszaru objętego planem miejscowym projektowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zaopatrzenie odbiorców w gaz następować będzie z projektowanej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych, dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną pochodzącą z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW na zasadach określonych w przepisach prawa,
 - e) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną – z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
 - 10) w zakresie usuwania odpadów stałych:
 - a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych zgodnie z przepisami dotyczącymi utrzymania porządku i czystości,

- b) obowiązuje zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.
6. Rozwiązania komunikacyjne oraz powiązania terenów z istniejącymi drogami publicznymi - obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów następować będzie poprzez istniejące zjazdy z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ-1, KDL-1 i KDD-1, poprzez istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW-1, KDW-2 i KDW-3.
 7. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.
 8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym polegającą na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia.
 9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
 10. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audytach krajobrazowych i planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
 11. W planie nie wyznaczono granic i obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.
 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, oznaczonej na rysunku planu miejscowego, wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 13,0 m – po 6,5 m od osi linii w obie strony;
 - 2) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązują zasady zagospodarowania stosowanie do przepisów prawa;
 - 3) strefa ograniczonego użytkowania obowiązuje do czasu istnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.
 13. Przy zagospodarowaniu i uzbrajaniu terenów należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej, dotyczące w szczególności zaopatrzenia w wodę i lokalizacji dróg pożarowych oraz urządzeń do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania

§9

1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MW-1** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Istniejąca zabudowa wpisana jest do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MW-1 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
4. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MW-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejscowego;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m;
 - 3) geometria dachu: wielospadowy, o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy - 0,39;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 75%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
 - 8) miejsca do parkowania należy lokalizować jako parkingi w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, parkingi naziemne lub miejsca garażowe, miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami prawa.
5. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Obsługa komunikacyjna terenu MW-1: dostęp do drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1 poprzez teren oznaczony symbolem RU-4.
7. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 575 m².
8. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
9. Z uwagi na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 596 oznaczonej symbolem KDZ-1, w granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem MW-1 może zostać przekroczony ustalony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, w związku z czym należy stosować rozwiązania projektowe i techniczne zmniejszające uciążliwości związane z hałasem i drganiami.

§10

1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **MN-1, MN-2, MN-3 i MN-4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne do adaptacji.
2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN-1, MN-2, MN-3 i MN-4 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN-1, MN-2, MN-3 i MN-4 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejscowego;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m;
 - 3) geometria dachów: dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,03;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 8) miejsca do parkowania należy lokalizować jako parkingi w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, parkingi naziemne lub miejsca garażowe, miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami prawa.
4. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) terenu MN-1 z istniejącego zjazdu z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1;
 - 2) terenów MN-2, MN-3, MN-4 z istniejących zjazdów z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1.
5. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 1 500 m².
6. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
7. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
8. Z uwagi na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 596 oznaczonej symbolem KDZ-1, w granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem MN-4 może zostać przekroczony ustalony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, w związku z czym należy stosować rozwiązania projektowe i techniczne zmniejszające uciążliwości związane z hałasem i drganiami.

§11

1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **RU-1, RU-2, RU-3 i RU-4** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach.
2. Przeznacza się na realizację obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach.
3. Istniejąca zabudowa do adaptacji.
4. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia RU-1, RU-2, RU-3 i RU-4 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: budynki inwentarskie, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia RU-1, RU-2, RU-3 i RU-4 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejscowego;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 14,0 m;
 - 3) geometria dachów: dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 8) miejsca do parkowania należy lokalizować jako parkingi w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni użytkowej budynków, parkingi naziemne lub miejsca garażowe, miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami prawa.
6. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) terenu RU-1 z istniejącego zjazdu z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1;
 - 2) terenów RU-2, RU-3, i RU-4 z istniejących zjazdów z drogi wewnętrznej gminnej oznaczonej symbolem KDW-1.
8. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 3000 m².
9. Dopuszcza się realizację nowych obiektów inwentarskich o obsadzie do 40DJP.
10. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami prawa.

§12

1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **RM-1** – teren zabudowy zagrodowej.
2. Przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia RM-1 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
4. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia RM-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejscowego;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10,0 m;
 - 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy - 0,10;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
 - 8) miejsca do parkowania należy lokalizować jako parkingi w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami prawa;
5. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się jak dla zabudowy zagrodowej.
6. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej KDW-2.
8. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
9. Z uwagi na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 596 oznaczonej symbolem KDZ-1, w granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem RM-1 może zostać przekroczony ustalony dla zabudowy zagrodowej dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, w związku z czym należy stosować rozwiązania projektowe i techniczne zmniejszające uciążliwości związane z hałasem i drganiami.

§13

1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **R-1, R-2, R-3, R-4 i R-5** – tereny rolnicze.
2. Przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z użytkowaniem rolniczym.
3. Dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej.
4. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia R-1, R-2, R-3, R-4 i R-5 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejscowego;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,0 m;
 - 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci zawartym w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,015;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,002;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%;
 - 8) miejsca do parkowania należy lokalizować jako parkingi w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami prawa.
5. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
6. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy zagrodowej.

§14

1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **ZL-1** i **ZL-2** – tereny lasów.
2. Przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z gospodarką leśną.

§15

1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDZ-1** – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej.
2. Przeznacza się na realizację i utrzymanie drogi publicznej wojewódzkiej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KDZ-1** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
 - 1) urządzeń pomocniczych i budowli związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
 - 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.
4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.

§16

1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDL-1** – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej.
2. Przeznacza się na realizację i utrzymanie drogi publicznej gminnej lokalnej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KDL-1** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
 - 1) urządzeń pomocniczych i budowli związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
 - 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.
4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.

§17

1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDD-1** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.
2. Przeznacza się na realizację i utrzymanie drogi publicznej gminnej dojazdowej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KDD-1** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
 - 1) urządzeń pomocniczych i budowli związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
 - 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.
4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.

§18

1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **KDW-1**, **KDW-2** i **KDW-3** – tereny dróg wewnętrznych.
2. Przeznacza się na realizację dróg wewnętrznych.
3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KDW-1**, **KDW-2** i **KDW-3** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania niezwiązanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
 - 1) urządzeń pomocniczych i budowli związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
 - 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.
4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym.
5. Zjazd z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem **KDZ-1** na teren drogi wewnętrznej **KDW-3** projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§19

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

§20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i podlega publikacji.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
[Signature]
Burmistrz Biskupca

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Adamowo i Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Biskupcu stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Adamowo i Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.10.2016 r. – 21.11.2016 r. Uwagi do wymienionego projektu planu podczas wyłożenia można było składać w terminie do dnia 6.12.2016 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 10.11.2016 r. o godz. 10⁰⁰.

§2

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w wyznaczonym powyżej terminie wpłynęło 4 uwagi.

§3

1. **Treść uwagi nr 1:** W projekcie planu przewidziano „zakaz lokalizacji w granicach planu przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego”. Składający uwagę podkreśla, że plan miejscowy „dopuszcza realizację nowych obiektów inwentarskich o obsadzie do 40DJP”. Składający uwagę podnosi, że w/w zapisy są niezgodne z przepisami prawa, w tym Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”.
2. **Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.
3. **Uzasadnienie:** Zapis kwestionowany przez składającego uwagę jest zgodny z przepisami prawa. Wspomnianą przez składającego kwestię regulują przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. Przedsięwzięcia zgodnie z zapisami rozporządzenia dzielą się na „zawsze znacząco” i „potencjalnie znacząco”. Ograniczenie w planie dotyczy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym takich jak „chów i hodowla zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 210 DJP”. Zgodnie z zapisami planu umożliwiono realizację nowych obiektów inwentarskich obsadzie do 40DJP, które są zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, co za tym idzie należą do innej kategorii niż wskazuje i kwestionuje składający uwagę - vide §3 ust. 1 pkt 103 w/w rozporządzenia.

§4

1. **Treść uwagi nr 2:** Zakwestionowanie przez składającego uwagę, szczegółowych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika powierzchni zabudowy i geometrii dachów.
2. **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.
3. **Uzasadnienie:** Parametry zabudowy, które kwestionuje składający uwagę, ustalono w oparciu o specyfikę i cechy charakterystyczne dla terenów rolniczych. Są to tereny, na których występują duże działki, odmienne od specyfiki terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w związku z czym dobrano takie wskaźniki w zakresie parametrów zabudowy. Przy doborze wskaźników dokonano analizy parametrów zabudowy znajdującej się w obszarze planu i na terenach sąsiednich. Ustalona w projekcie planu geometria dachów (w tym kąty nachylenia dachów), jest charakterystyczna dla historycznej warmińskiej zabudowy. Geometrię dachów, w tym parametry zabudowy uzgodniono z Wojewódzki Konserwatorem, który jest organem właściwym nie tylko w odniesieniu do obszarów czy obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów „ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”, ale i w zakresie parametrów i kształtowania zabudowy. W stosunku do uzgadnianego projektu planu Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził aprobatę.

§5

1. **Treść uwagi nr 3:** Zakwestionowanie przez składającego uwagę nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie RU-3.
2. **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.
3. **Uzasadnienie:** Wyznaczona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy jest wyrazem prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego na przedmiotowym terenie. Punktem odniesienia przy wyznaczeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie RU-3 jest istniejący budynek inwentarski zlokalizowany na przedmiotowym terenie. Nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje również swoją kontynuację na sąsiednich terenach rolniczych, co jest podkreśleniem ładu przestrzennego. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 „w planowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury”. Ponadto wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie RU-3 nie ogranicza także działań inwestycyjnych. Istnieje wolna przestrzeń przy zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów prawa dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§6

1. **Treść uwagi nr 4:** Postulowanie przez składającego uwagę, o wprowadzenie na terenie R-3 w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, zabudowy przemysłowej związanej z rolnictwem.
2. **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.
3. **Uzasadnienie:** W projekcie planu miejscowego tereny związane z produkcją i przemysłem rolniczym wyznaczono w miejscach do tego predysponowanych. Tereny te stanowią istniejącą zabudowę produkcji rolniczej, zaś plan miejscowy umożliwi dalsze zagospodarowanie tych terenów. Plan miejscowy dopuszcza również zagospodarowanie przyległych terenów rolniczych. Obszar objęty planem miejscowym graniczy z miastem Biskupiec (w tym z obowiązującym planem miejscowym dla m. Biskupiec" oraz z obszarem planu miejscowego „Biskupiec Kolonia”. Oba plany w swoich założeniach przewidują realizację funkcji związanych z charakterem miejskim tj. funkcji mieszkaniowych i usługowych. Wprowadzenie do analizowanego projektu planu miejscowego „w obrębach Adamowo i Biskupiec Kolonia” dodatkowych i nowych funkcji, dominujących obiektów budowlanych związanych z produkcją rolniczą oraz znacznie odbiegających od charakteru miejskiego, spowodowało by dysonans przestrzenny i brak harmonii z otaczającym krajobrazem. Ponadto istotna wydaje się tu być ochrona obszaru miejskiego Biskupca, w tym ludności przed negatywnym oddziaływaniem i uciążliwością działalności rolniczej.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Biskupcu stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§1

Zadania własne gminy

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje dotyczące zadań własnych, wymienionych w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.
2. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
 - 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem;
 - 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych;
 - 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami;
 - 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
3. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, w tym środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

§2

Zasady realizacji

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należące do zadań własnych gminy obejmują uzbrojenie terenów w sieci: wodociagową, kanalizacji deszczowej i sanitarnej. Inwestycje te finansowane będą ze środków budżetowych gminy, istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
 - 1) dochody własne Gminy;
 - 2) dotacje;
 - 3) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne;
 - 4) kredyty, pożyczki preferencyjne;
 - 5) środki prywatne (porozumienia publiczno - prywatne).