

UCHWAŁA Nr ...
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie Uchwały Nr XXXV/213/2021 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 02 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec przyjętego Uchwałą Nr III/13/2018 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28 grudnia 2018 r., zmienionego Uchwałą Nr LXXI/409/2023 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 12 października 2023 r., uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec, zwany dalej „planem”.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącego integralną częścią uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§2

1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie może wykroczać żaden element budynku, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wzdłuż drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – wysokość budynku określona w przepisach prawa budowlanego,

- b) pozostałych obiektów budowlanych – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu bezpośrednio przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu;
 - 4) pas technologiczny – obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanej z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem sieci infrastruktury technicznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:
- 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW wykorzystujące energię promieniowania słonecznego wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 6) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4;
 - 7) wymiar podany w metrach.
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest oznaczeniem obowiązującym na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne nr 38 AZP 22-64.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:
- 1) oś istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV – do przełożenia;
 - 2) oś projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 3) zewnętrzna krawędź jezdni projektowanej drogi nr S16.

ROZDZIAŁ 2. PRZEPISY OGÓLNE

§4

Ustala się przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej oraz infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oznaczony symbolem **PUO**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar położony jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii wiatru;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) zakazuje się realizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu występuje stanowisko archeologiczne nr 38 na obszarze AZP 22-64 ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji;
- 2) w odniesieniu do stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu nie występują przestrzenie publiczne, ani wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec obszary przestrzeni publicznej.

§10

W planie określono granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: pod nazwą „Modernizacja linii 110 kV Olsztyn1 – Biskupiec” – stanowią one granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV.

§11

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§12

Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar w granicach planu zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik Międzymorenowy Biskupiec Nr 208), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) w granicach planu nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;

- 3) w odniesieniu do obszaru w granicach planu w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§13

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, są następujące:

- 1) ustala się pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczony na rysunku planu;
- 2) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi oraz zapisami niniejszej uchwały,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
 - c) lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznych z infrastrukturą techniczną, w tym drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach planu wyznaczono obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW wykorzystujące energię promieniowania słonecznego wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 4) ustalenia dla strefy ochronnej, o której mowa w pkt 3 wyrażone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy na terenie PUO;
- 5) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości od zabudowań uwzględniające przepisy odrębne w tym także normy, przepisy i zasady branżowe.

§14

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) dla procedur wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 20 000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$,
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 3) ustalone parametry w pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§15

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nią obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci infrastruktury technicznej i związane z nią obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w obszarze pasa technologicznego linii

- elektroenergetycznej 110 kV;
- 3) istniejącą sieć infrastruktury technicznej i związane z nią obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, można przebudowywać i rozbudowywać, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 4) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą:
 - a) urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW wraz z ich konstrukcjami wsporczymi,
 - b) przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z technologią zakładu lub funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej,
 - c) linii elektroenergetycznej 110 kV, dla której wyznaczono pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV – obowiązują ustalenia §13 pkt 2;
 - 5) parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb w granicach planu;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - usuwanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych i dojazdów należy odprowadzić do systemu wewnętrznej kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki, separatory oraz zbiorniki retencyjne,
 - d) należy dążyć do maksymalnego stopnia zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie objętym planem,
 - e) nadmiar wód opadowych i roztopowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie energii elektrycznej ustala się: zasilanie z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną,
 - h) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Biskupiec;
 - 8) dostępność komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 9) ustalenia w zakresie minimalnej liczby stanowisk postojowych:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem PUO zapewnić w liczbie: 20 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
 - b) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - c) stanowiska postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej, w granicach planu,
 - d) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,

- 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§16

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§17

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 10% dla terenu oznaczonego symbolem PUO.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **PUO**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej oraz infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących do magazynowania, przetwarzania, transformowania, przesyłu energii i innych urządzeń z tym związanych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 50,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,02 do 2,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 80% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dla instalacji odnawialnego źródła energii: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - 15% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dla instalacji odnawialnego źródła energii: 2% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §15;
- 5) dostępność komunikacyjna:
 - a) z dróg położonych poza granicami planu,
 - b) w przypadku komunikowania obszaru z drogi serwisowej w pasie drogowym drogi krajowej obowiązują zasady zarządcy tej drogi określone w przepisach odrębnych;
- 6) na terenie wyznaczono obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW wykorzystujące energię promieniowania słonecznego wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, obowiązują ustalenia §13;
- 7) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 38 AZP 22-64, obowiązują ustalenia §8.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

§20

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.