

3. Zakazuje się eksploatacji udokumentowanych złóż torfu z wyjątkiem eksploatacji związanej z budową dróg i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział V

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 28. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KD-5, KD-6.

2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2 i KD-3.

§ 29. 1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem przeznaczenia KDW-1, KDW-2, ciągi pieszo – rowerowe oznaczone symbolem przeznaczenia CP-1, CP-2, ścieżki rowerowe oznaczone liniowo na rysunku planu przebiegiem ścieżek rowerowych o znaczeniu ponad lokalnym oraz drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe realizowane na terenach funkcjonalnych

2. Drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

§ 30. 1. W celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa ruchu kołowego oraz umożliwienia realizacji dróg publicznych bez zbędnych odstępstw od warunków technicznych, plan wskazuje linie rozgraniczające pomiędzy terenami dróg docelowo rozdzielające połączenia w ruchu kołowym. Docelowe zagospodarowanie części terenów znajdujących się bezpośrednio przy tych liniach musi uniemożliwiać prowadzenie ruchu pojazdów samochodowych bezpośrednio przez wskazaną linię rozgraniczającą pomiędzy tymi terenami.

2. Wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne na terenach dróg publicznych muszą uwzględniać dostępne środki i możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

§ 31. 1. Zjazdy na działki budowlane i włączenia dróg wewnętrznych powinny być realizowane z terenów oznaczonych symbolami KD-4, KD-5 i KD-6.

2. Dopuszcza się remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych z terenów oznaczonych symbolami KD-3.

Rozdział VI

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 32. Wszystkie obiekty obsługi technicznej, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z planem, przepisami szczególnymi oraz opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzanymi przez Burmistrza Miasta Biskupiec jeśli są one wykonane i są związane z daną inwestycją.

§ 33. 1. Na obszarze planu zaopatrzenie w wodę pokrywane powinno być z wodociągów miejskich funkcjonujących na bazie dwóch ujęć:

- 1) ujęcia północ przy ul. Niepodległości 2, stacja uzdatniania wody N° 1, studnie głębinowe I a i II a;
- 2) ujęcia południe przy ul. Wojska Polskiego, stacja uzdatniania wody N° 2, studnie głębinowe II, II a i III.

2. Na obszarze planu dla terenu Starego Miasta ścieki sanitarne odprowadzane powinny być siecią kanalizacji ogólnospławnej, natomiast resztę miasta docelowo obsługiwać powinna magistralna sieć kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków usytuowanej przy drodze Biskupiec-Rzeck.

§ 34. 1. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości lokalizowane na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

2. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych:

- 1) wymaga uzgodnienia z zarządcami drogi
- 2) powinna być prowadzona poza pasem nawierzchni utwardzonych w szczególności w przypadku dróg nowo realizowanych.

§ 35. Dopuszcza się realizację obiektów obsługi technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne i terenami oznaczonymi symbolami przeznaczenia E-1, G-1, W-1, K-1, K-2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i zabudowy dotyczące tych obiektów:

- 1) dla obiektów obsługi technicznej miasta realizowanych na terenach funkcjonalnych dopuszcza się stosowanie parametrów związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu innych niż ustalone w planie,
- 2) obiekty i urządzenia powinny być, w miarę możliwości technicznych, realizowane jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.
- 3) obiekty obsługi technicznej, z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZM-1, ZM-2 mogą być realizowane tylko na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów jako nieużytki lub jako grunty klasy V i VI nie wytworzone z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk
- 4) obiekty obsługi technicznej na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZL-1 mogą być realizowane wyłącznie jeśli służą bezpośrednio gospodarce leśnej.

§ 36. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych i norm, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem iż nie wymagają instalacji na wolno stojących konstrukcjach wieżowych.

Rozdział VII

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 37. Na terenie objętym ustaleniami planu wszelkie podziały działek budowlanych muszą być wykonywane zgodnie z ustaleniami planu lub w oparciu o przepisy odrębne dotyczące gospodarki nieruchomościami.

§ 38. 1. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być scalone i podzielone w oparciu o przepisy o gospodarce nieruchomościami.

2. Działki uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinny mieć następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20m
- 2) powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70°.

§ 39. Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielienia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej miasta, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i terenów zieleni.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział VIII

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3.

§ 40. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 należą do rodzaju terenów pod zabudowę mieszkaniową, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem.

§ 41. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne oznaczone symbolem przeznaczenia MWU-1
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w wydzielonych częściach budynku lub w obiektach wolnostojących oznaczone symbolem przeznaczenia MWU-2.
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w zabudowie śródmiejskiej o wysokiej intensywności oznaczone symbolem przeznaczenia MWU-3.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej nie wymagającej zagospodarowania terenu związanego z prowadzeniem jakichkolwiek robót budowlanych
 - b) tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej.
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 wydzielanie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż:
 - a) 1500m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1
 - b) 1000m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-2
 - c) 700m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-3
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6):
 - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu
 - b) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków
 - c) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie
 - d) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa garażowa musi być realizowana jako zbiorcza obsługująca cały budynek lub zespół budynków,

2) zabudowa usługowa może być realizowana:

- a) tylko jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1,
- b) jako wolnostojąca lub jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-2 i MWU-3,
- 3) realizowane usługi muszą mieć charakter lokalny i być związane bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb mieszkańców, w przypadku realizacji usług w budynkach wolnostojących na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-2 i MWU-3 powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego nie może być większa niż 800m²,
- 4) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) na działkach położonych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-3 dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem, że na działce sąsiedniej istnieje lub będzie mógł być zrealizowany budynek o tej samej funkcji bezpośrednio przy tej granicy,
- 6) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
 - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 7) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych
- 8) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) maksymalny w.i.z.:

- a) 1,5 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1
- b) 2,0 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-2
- c) 2,5 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-3

2) maksymalna wysokość zabudowy - 15m

3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych:

- a) 4 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2,
- b) 3 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-3

4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 2

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:

- a) 30% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2,
- b) 20% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-3

6) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej:

- a) 65% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2,
- b) 75% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-3

7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż największa wartość wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej usług
 - b) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych
 - c) 1 miejsce parkingowe na 10m² powierzchni użytkowej handlu
 - d) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach gastronomii.
- 3) dla mieszkalnictwa trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 4) w przypadku wydzielania miejsc parkingowych dla zabudowy istniejącej lub na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-3 dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50%

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia musi być, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) budynki mieszkalne na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 mogą być podłączone do miejskiej sieci ciepłej lub mogą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła. Jako źródło energii cieplnej należy stosować gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

§ 48. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

- 1) każda działka musi posiadać wyznaczone miejsce na oddzielne oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział IX

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4 i MNU-5.

§ 49. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4 i MNU-5 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4 i MNU-5 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna,

budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-5 dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem w planie pod warunkiem, że cały teren wyznaczony w planie zostanie przestanie pełnić funkcje ogrodów działkowych.

4. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4 i MNU-5 należą do rodzaju terenów pod zabudowę mieszkaniową, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem.

§ 50. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-1
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w wydzielonych częściach budynku lub w obiektach wolnostojących oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-2
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-3
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-4
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-5 na terenach po ogrodach działkowych

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4 i MNU-5 obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej nie wymagającej zagospodarowania terenu związanego z prowadzeniem jakichkolwiek robót budowlanych
 - b) tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej.
 - c) zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu obowiązującymi dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZD-1, na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-5.
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4 i MNU-5 wydzielone działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż
 - a) 1000m² na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1 i MNU-2