

**UCHWAŁA NR XXIV/179/13  
RADY GMINY BISKUPIEC**

z dnia 28 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec obejmujący fragment miejscowości Gaj**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz.675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz po stwierdzeniu iż miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec”

**Rada Gminy Biskupiec**

**uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec obejmujący fragment miejscowości Gaj**

**Rozdział 1.**

**Przepisy dotyczące całego opracowania**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec obejmujący fragment miejscowości Gaj obejmuje obszar w granicach określonych w Uchwale Nr XV/115/12 z dnia 15 marca 2012 roku.

2. Obszar objęty planem ograniczony jest:

- a) od południa i wschodu terenami jeziora Dębno;
- b) od północy terenem leśnym;
- c) od zachodu terenem drogi gminnej.

3. Opracowanie planu ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego istniejącego terenu leśnego użytkowanego w okresie letnim na obóz harcerski, w ramach realizacji zadań gminy jako celu publicznego zgodnie Art. 7 pkt.10, 15 i 19 ustawy o samorządzie gminnym, na podstawie z Art. 6 pkt. 10 ustawy o nieruchomościach.

**§ 2. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec obejmujący fragment wsi Gaj zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000, do uchwały.

2. Do planu miejscowego Rada Gminy Biskupiec dołącza:

- a) stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec” stanowiące załącznik nr 2,
- b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Biskupiec o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.

3. Do planu miejscowego zostały sporządzone „Ocena z prognozą oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

|    |  |            |
|----|--|------------|
| 1  | Przepisy dotyczące całego opracowania  | Rozdział 1 |
| 2  | Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów :  |            |
| a) | przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów   | Rozdział 2 |
| b) | przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej   | Rozdział 3 |
| c) | przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic   | Rozdział 4 |
| d) | przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów  | Rozdział 5 |
| e) | przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej  | Rozdział 6 |
| f) | przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy | Rozdział 7 |
| g) | przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości  | Rozdział 8 |
| 3  | Przepisy końcowe   | Rozdział 9 |

§ 4. 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
- ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,

2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- LS teren leśny czasowo wykorzystywany na obozowisko harcerskie.

§ 5. Ilekroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- **planie** – należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Biskupiec ,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **intensywności zabudowy** - należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki,

- **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także inne powierzchnie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których szczegółowe warunki zabudowy określone są w Rozdziale 7**

§ 6. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 LS** z podstawowym przeznaczeniem na istniejący teren leśny wykorzystywany sezonowo na obozowisko harcerskie;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się **realizacji nowej zabudowy**, natomiast dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących obiektów przy zachowaniu następujących warunków:

- a) Przebudowa i remont obiektów może być realizowany przy nie zmienionych gabarytach budynków tj. powierzchni zabudowy i ilości kondygnacji;
- b) Zakaz utwardzania ciągów pieszych i innych miejsc z wiązanych z obozem;

## **Rozdział 3.**

### **Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 7. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

a) realizację remontów i modernizacji w ramach istniejącego gabarytu obiektu, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz i powinna nawiązywać do cech architektury regionalnej. Założenie to spełnione będzie przez stosowanie w miarę możliwości w budynkach materiałów tradycyjnych jak kamień, cegła, drewno, tynki jasne, itp., dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci 10-45°, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym lub materiałem bitumicznym w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków i kondygnacja. Ustala się, że ogrodzenie działki nie może być wykonane z litych elementów betonowych.

b) pastelowe kolory elewacji obiektów;

3. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy rekreacyjnej poza miastem, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z 2007r.).

§ 8. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.

2. Do obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się cały teren objęty opracowaniem planu, który położony jest na Skarlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w związku z tym w jego w obrębie obowiązują rygory rozporządzenia Nr 135 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Skarlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 178, poz. 2617). Dodatkowo położona jest na terenie OSO (Specjalny Obszar Ochrony) Dolina Kakaju Nr PLH280036. W sąsiedztwie terenu znajduje się Brodnicki Park Krajobrazowy.

Na obszarach chronionego krajobrazu wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką
- b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm. 1);

- c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybactwa;
- g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- h) **lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek**, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic.**

§ 9. Na terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5.**

##### **Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.**

§ 10. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią;

§ 11. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

#### **Rozdział 6.**

##### **Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.**

§ 12. Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego następującymi drogami: najpierw drogą gminną publiczną, następnie od torów kolejowych do miejscowości Bielice drogą powiatową i w Bielicach wiąże się z drogą wojewódzką nr 538.

§ 13. 1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

Tereny objęte opracowaniem są zaopatrzone w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury (np. zasuw, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Dopuszcza się możliwość modernizacji sieci jeżeli będzie to wynikało z potrzeb ochrony środowiska

§ 14. 1. W zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się:

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania jest włączona do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo-gospodarcze wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów. Dopuszcza się możliwość modernizacji systemu jeżeli będzie to wynikało z potrzeb ochrony środowiska.

3. Wody opadowe zagospodarowane w granicach własnej działki.

§ 15. 1. W zakresie **elektroenergetyki i telekomunikacji** ustala się:

Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy odbywa się z linii terenowej SN 15 kV.

2. Linie **telekomunikacyjne** należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować oraz dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

§ 16. Odpady stałe i przemysłowe powinny być czasowo składowane w odpowiednich przystosowanych do tego celu miejscach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji (wysypisko).

#### **Rozdział 7.**

##### **Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy**

§ 17. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 18. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszo - jezdnego.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 LS** ustala się następujące zasady i standardy modernizacji zabudowy:

- a) modernizacja zabudowy może być realizowana z zachowaniem istniejących gabarytów obiektów;
- b) maksymalna wysokość budynku do 1 kondygnacji nadziemnej;
- c) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień, drewno), pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni, materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni;
- d) nachylenie połaci dachowych ok. 10 – 45°, przy dachach dwu lub wielospadowych.;
- e) istniejąca intensywność zabudowy, bez możliwości realizacji nowych obiektów;
- f) zakaz utwardzania przejść pieszych i innych miejsc na terenie obozu;

#### **Rozdział 8.**

##### **Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.**

§ 20. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, oraz art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

| Symbol terenu w Rozdziale 2 | Wysokość stawki w % |
|-----------------------------|---------------------|
| LS                          | Nie dotyczy         |

#### **Rozdział 9.**

##### **Przepisy końcowe**

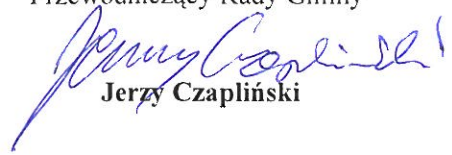
§ 21. **Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie leśne terenu objętego opracowaniem planu.**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biskupiec

§ 23. Uchwała z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 24. Uchwała obowiązuje po upływie dni 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

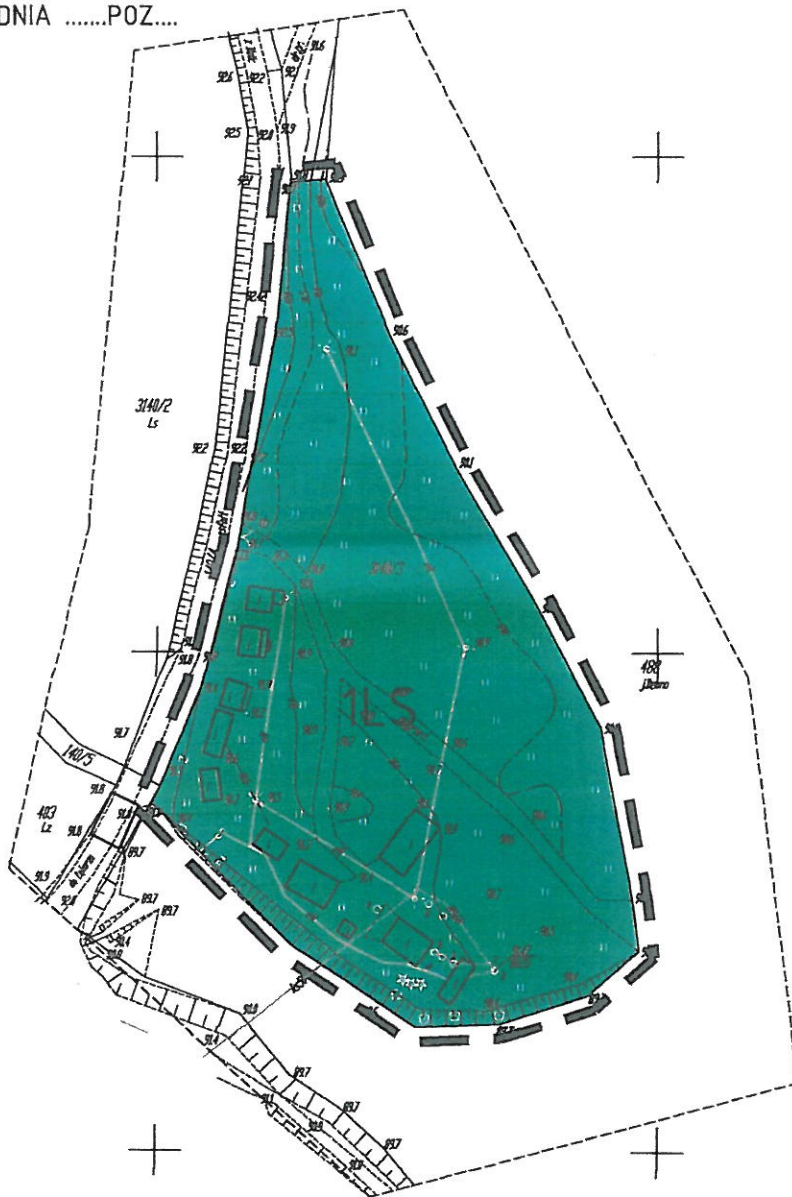


**Jerzy Czapliński**

# BISKUPIEC OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI GAJ SKALA 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

ZAŁĄCZNIK NR 1 UCHWAŁY Nr XXIV/179/13 RADY GMINY BISKUPIEC Z DNIA 28 LUTEGO 2013R.  
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO  
NR..... Z DNIA .....POZ....



## LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- OZNACZENIA TERENÓW
- Ls TEREN LEŚNY WYKORZYSTYWANY W SEZONIE LETNIM NA OBOZOWISKO HARCERSKIE
- ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA NN
- ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
- ISTNIEJĄCY WODOCIĄG

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/179/13

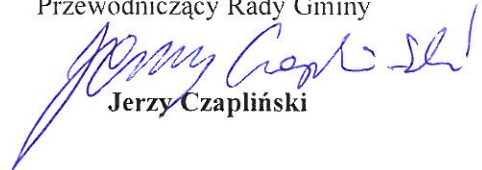
Rady Gminy Biskupiec

z dnia 28 lutego 2013 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec obejmujący fragment miejscowości Gaj nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biskupiec.**

W związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biskupiec.

Przewodniczący Rady Gminy



**Jerzy Czaplinski**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/179/13

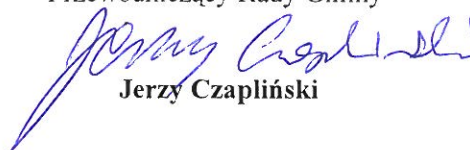
Rady Gminy Biskupiec

z dnia 28 lutego 2013 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec obejmującego fragment miejscowości Gaj**

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) niniejszym rozstrzyga się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec obejmującego fragment miejscowości Gaj nie wpłynęły uwagi w okresie przewidzianym Art.17 pkt 11, ww. ustawy.

Przewodniczący Rady Gminy



**Jerzy Czaplinski**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIV/179/13

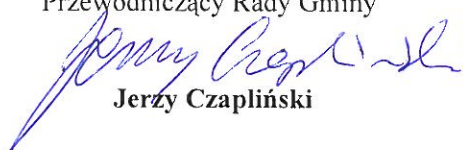
Rady Gminy Biskupiec

z dnia 28 lutego 2013 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Samorządu na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec obejmującym fragment miejscowości Gaj**

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec obejmującym fragment miejscowości Gaj nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

Przewodniczący Rady Gminy



**Jerzy Czaplinski**