UCHWAŁA NR XXII/197/20
RADY GMINY BISKUPIEC

z dnia 11 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej w centrum wsi Bielice, gmina Biskupiec

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr VII/71/19 Rady Gminy Biskupiec z dnia 30 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego centrum wsi Bielice, gmina Biskupiec, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec, Rada Gminy Biskupiec uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej w centrum wsi Bielice, gmina Biskupiec stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego centrum wsi Bielice, gmina Biskupiec, uchwalonego uchwałą Nr XXV/226/09 Rady Gminy Biskupiec z dnia 30 kwietnia 2009 r. - zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą Nr VII/71/19 Rady Gminy Biskupiec z dnia 30 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego centrum wsi Bielice, gmina Biskupiec

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1do uchwały,

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. **Przedmiotem ustaleń planu są:** tereny zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MNU

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;

2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, § 6 uchwały;

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;

5) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, § 9 uchwały;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, § 11 uchwały;

8) zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji, § 12 uchwały;

9) zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, § 13 uchwały;

10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, § 14 uchwały;

11) przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; § 15 uchwały;

12) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 16 uchwały;

13) określenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 17 uchwały.

§ 3. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

1) linie rozgraniczające teren o oznaczeniu MNU;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy;

3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;

4) granica terenu objętego planem.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Biskupiec, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;

3) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; przeznaczenie odnosi się do wszystkich elementów niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji;

5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć za wyjątkiem okapów, gzymsów i wykuszy, które tę linię mogą przekroczyć nie więcej jak o 0,50 m, oraz balkonów i schodów zewnętrznych, które tę granice mogą przekroczyć nie więcej jak o 1,3 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3 uchwały nie stanowią inaczej;

8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć pionowy wymiar pomiędzy poziomem terenu w rozumieniu przepisów odrębnych a odpowiednio wierzchem kalenicy lub stropodachu nad ostatnią kondygnacją lub najwyżej położonym punktem obiektu;

9) poziom terenu – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

9) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków i obiektów budowlanych oraz istniejącego zagospodarowania działki z możliwością przystosowania istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i budową nowego budynku lub obiektu budowlanego w miejsce istniejącego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z ustalonym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartych w rozdziale 3 uchwały;

Rozdział 2.
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji;

2) ustala się następującą formę ogrodzeń: na całym terenie objętym planem ogrodzenia od strony drogi publicznej nie wyższe niż 1,60 m, należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych za wyjątkiem słupów i cokołów;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 uchwały.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) teren objęty planem nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody;

2) poziom hałasu w środowisku – należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno-usługową;

3) ustala się następujące nakazy:

a) w nowo instalowanych oraz modernizowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej polegające na stosowaniu technologii wysokosprawnych energetycznie, nie powodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, wykorzystujących w możliwie najwyższym stopniu odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

b) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,

4) zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń oraz poprzez ustalenie rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną lub wymagające ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) na dzień uchwalenia planu audyt krajobrazowy województwa Warmińsko-Mazurskiego nie został sporządzony; w związku z tym wyniki audytu krajobrazowego nie mogą być uwzględnione w niniejszym planie;

2) w granicach terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwiskami oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenie objętym planem procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie przewiduje się;

2) wymagane, minimalne powierzchnie działek budowlanych zawarte są w rozdziale 3, w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach terenu objętego planem nie występują.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) wjazd na teren - z drogi powiatowej;

2) ilość miejsc postojowych przyjmować następująco: dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe, na własnej działce, na 1 lokal mieszkalny; przy czym miejsca na podjeździe

i w garażu należy traktować jako osobne miejsca postojowe, dla usług na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej należy zapewnić - 2 miejsca postojowe.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się następujące ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) zasady prowadzenia nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu:

- na terenie w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu,

- realizacja sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i korektę średnic, zmianę przebiegu sieci, zamianę sieci napowietrznych na doziemne, likwidację obiektów, sieci i urządzeń,

c) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,

b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych należy przewidzieć realizację hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

4) zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 3) lit. a);

6) w zakresie telekomunikacji ustala się:

a) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne,

c) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;

7) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi; dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii (kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne) zgodnie z przepisami odrębnymi,

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dotyczące terenu opracowania o oznaczeniu MNU

§ 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, parametrów działek budowlanych:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, usługi nieuciążliwe;

b) usługi mogą być realizowane jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;

c) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny oraz jeden o funkcjach usługowej, garażowej lub gospodarczej lub łączący te funkcje;

d) na terenie dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, nie powodujące pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowę usługową, gospodarczą i garażową można zestawiać w formy bliźniacze na granicy działek

b) minimalna powierzchnia działki – 650 m^2,

c) maksymalna szerokość elewacji od strony drogi obsługującej działkę – 14,0 m,

d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 ÷ 0,7 dla działki budowlanej,

e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40 % działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy:

- wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do 9,00 m, dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- wysokość budynków usługowych, gospodarczych i garażowych do 5,00 m – jedna kondygnacja nadziemna
- wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 9,00 m;
- poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,5 m powyżej poziomu terenu;

h) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielopołaciowe, kąt nachylenia połaci dachowych $30^0 \div 45^0$.

i) dachy budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dwu- lub jednopołaciowe o kącie nachylenia połaci $20^0 \div 40^0$,

j) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach grafitu, czerwieni lub brązu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla całego obszaru objętego planem w wysokości 30 %.

§ 16. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji należących do zadań własnych gminy.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biskupiec

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

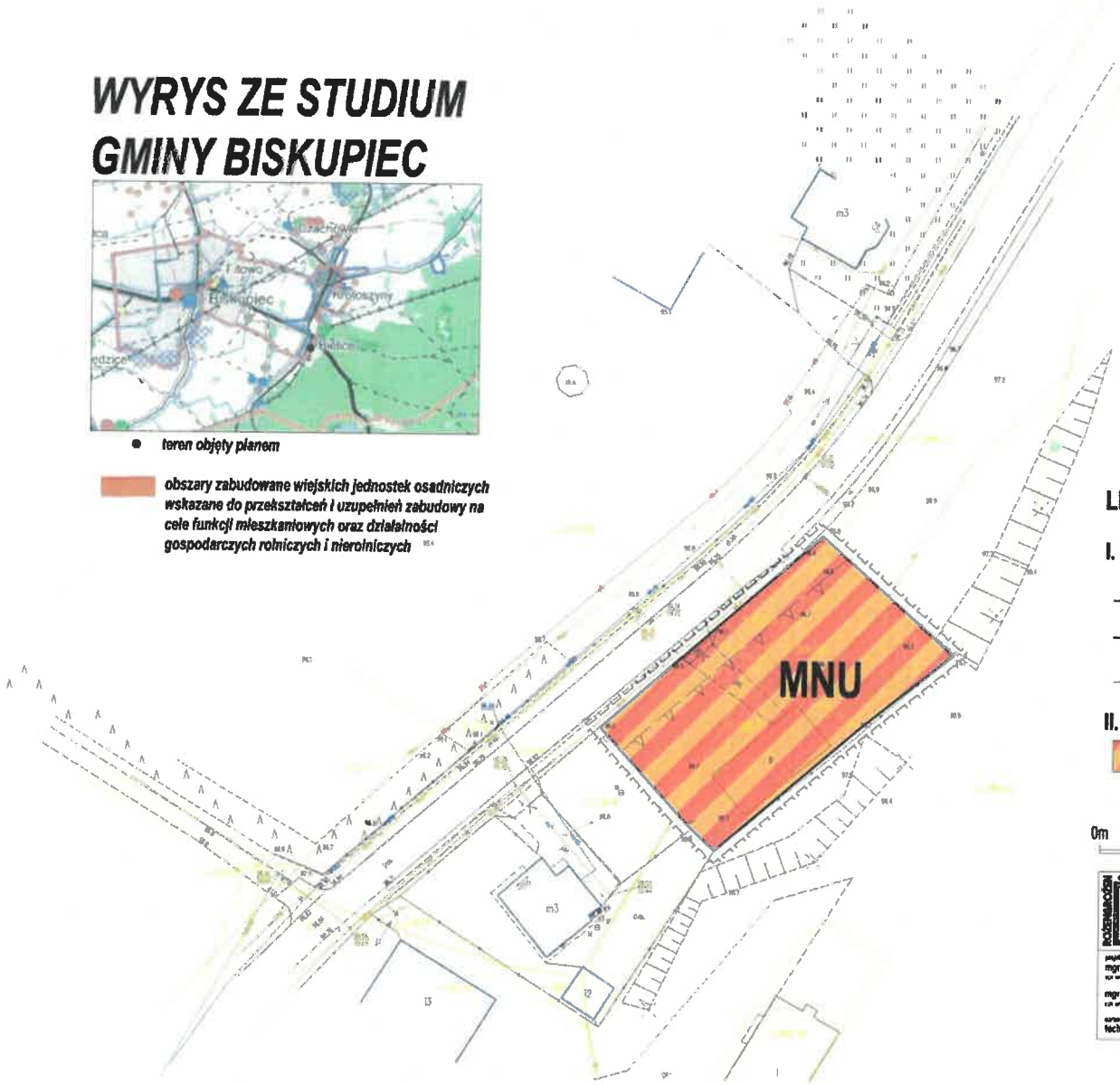
Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Zalewski

WYRYS ZE STUDIUM GMINY BISKUPIEC

● teren objęty planem

obszary zabudowane wiejskich jednostek osadniczych wskazane do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele funkcji mieszkaniowych oraz działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych



LEGENDA

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica opracowania
- linia rozgraniczająca
- nieprzekraczalna linia zabudowy

II. PRZEZNACZENIE TERENU

MNU zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ W CENTRUM WSI BIELICE GMINA BISKUPIEC

skala 1 : 1000

projektował:
mgr inż. arch. Izabella Ossowska - Rożen

mgr inż. arch. Piotr M. Rożen

opracowanie:
techn. Joanna Kozera

załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/[illegible]
Rady Gminy Biskupiec
z dnia 11 grudnia [illegible] r.

Publikacja:
Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego
z dnia ..... poz. .....

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/197/20

Rady Gminy Biskupiec

z dnia 11 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Gminy Biskupiec, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej w centrum wsi Bielice, gmina Biskupiec rozstrzyga, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej w centrum wsi Bielice, gmina Biskupiec oraz w obligatoryjnym terminie do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Zalewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/197/20

Rady Gminy Biskupiec

z dnia 11 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Rada Gminy Biskupiec, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej w centrum wsi Bielice, gmina Biskupiec rozstrzyga, co następuje:

W granicach uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej w centrum wsi Bielice, gmina Biskupiec nie przewiduje się inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Zalewski