

**UCHWAŁA NR XXV/217/21
RADY GMINY BISKUPIEC**

z dnia 16 lutego 2021 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 (tekst jednolity: 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 (tekst jednolity: 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała 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 1 do 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,
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu stanowią załącznik Nr 4 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, urządzenia 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 granicę 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 najwyższym 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 m² 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 zaopatrzenia 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 m²,
 - 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 30⁰-45⁰.
 - i) dachy budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dwu- lub jednopłaciowe o kącie nachylenia połaci 20⁰ ÷ 40⁰,
 - 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. Uchyla się uchwałę nr XXII/197/20 Rady Gminy Biskupiec z dnia 11 grudnia 2020r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej w centrum wsi Bielice, gmina Biskupiec.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biskupiec

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

Przewodniczący Rady Gminy

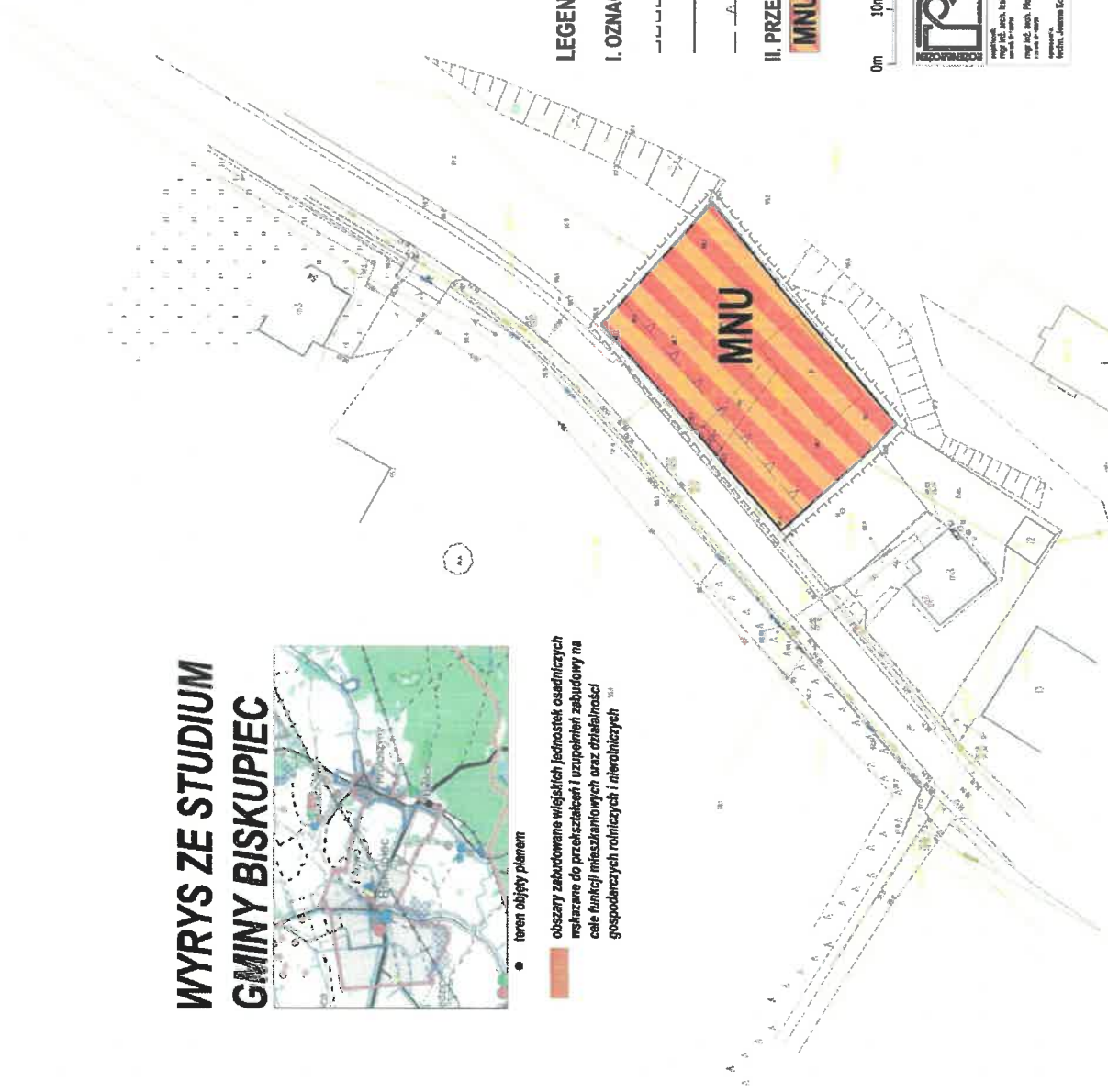

Kazimierz Zalewski

WYRYS ZE STUDIUM GMINY BISKUPIEC



● teren objęty planem

■ obszary zabudowane większych jednostek osadniczych
relazwane do przekształceń i uzupełnień zabudowy na
całe 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



	MIĘDZYMOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEZNACZENIA TERENU ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ W CENTRUM WSI BELICE GMINA BISKUPIEC	skala 1 : 1000
	opracowanie: mgr inż. arch. Izabela Olszewska - Rubin mgr inż. arch. Piotr B. Rubin mgr inż. arch. Andrzej K. Kozłowski mgr inż. arch. Andrzej K. Kozłowski mgr inż. arch. Andrzej K. Kozłowski mgr inż. arch. Andrzej K. Kozłowski mgr inż. arch. Andrzej K. Kozłowski	data: 2024.11.15 2024.11.15 2024.11.15 2024.11.15 2024.11.15 2024.11.15 2024.11.15

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/217/21

Rady Gminy Biskupiec

z dnia 16 lutego 2021 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 XXV/217/21

Rady Gminy Biskupiec

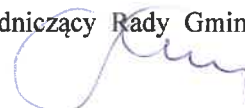
z dnia 16 lutego 2021 r.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/217/21
Rady Gminy Biskupiec
z dnia 16 lutego 2021 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne tworzone dla aktu