



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 27 lutego 2026 r.

Poz. 800

UCHWAŁA NR XXXII/166/2025 RADY MIEJSKIEJ W BISKUPCU

z dnia 22 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie obrębu Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z art. 4 pkt 5 i art. 7 Ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 527) oraz Uchwały Nr XXVII/155/2020 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 19 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obrębu Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/39/2024 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 26 sierpnia 2024 roku, uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obrębu Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec, zwanego dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu miejscowego.

3. Niniejsza uchwała składa się z następujących elementów:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu miejscowego w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować wszystkich obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci, obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem §14 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń i akty prawa miejscowego;

- 3) teren – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem literowym;
- 4) elewacja frontowa – lico budynku, fasada, ściana budynku od strony głównego wejścia, wjazdu na działkę.

§ 3. Rysunek planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 5) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) pas terenu ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) nieruchomy zabytek archeologiczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków wraz z numeracją AZP;
- 8) wymiarowanie wyrażone w metrach.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenu: **U** – teren zabudowy usługowej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zasady kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i parametrów zabudowy, które zawarto w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Biskupiec nr 208, w obrębie, którego obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w stosunku do prowadzonej działalności usługowej ustala się nakaz zastosowania rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 4) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się możliwie maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień w obrębie terenu funkcjonalnego oraz ich wykorzystanie w kształtowaniu terenów biologicznie czynnych w ramach funkcjonowania zabudowy.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu określono poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i parametrów zabudowy, które zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje nieruchomy zabytek archeologiczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków oznaczony numeracją XVI AZP 22-66/29, w obrębie, którego obowiązują zasady zagospodarowania, użytkowania i ochrony stosownie do przepisów odrębnych.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określenia.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 11. Granice i sposoby 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożone powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;

- 2) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w niniejszym planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 12 858,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80⁰-100⁰;
- 3) ustalenia zawarte w §12 pkt 2 nie dotyczą scalenia i podziału nieruchomości związanych z budową sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem literowym U zobrazowano oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w obrębie, której wyznaczono pas terenu ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii),
- 2) w pasie teren ochrony funkcyjnej obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:
 - a) zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami planu miejscowego i przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się zakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m,
 - c) ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów,
 - d) ustala się zakaz wprowadzenia nasypów i hałd.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych oraz urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym, 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 z zastrzeżeniem §14 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej, o których mowa w §14 pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem §14 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 3) lokalizowanie sieci, obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony drogi krajowej nr 16 i 57 i ich przebudowa oraz rozbudowa możliwa jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych związanych z prowadzoną działalnością usługową – do sieci kanalizacji sanitarnej po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi,
- d) w zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych:
- z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów o powierzchni do 0,1 ha – powierzchniowo w terenie lub wody opadowe i roztopowe zagospodarować w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - z powierzchni utwardzonych i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha – do odbiorników lub do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, wody opadowe zagospodarować w obrębie własnej działki;
 - dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
 - dopuszcza się urządzenie zbiorników, systemów retencyjnych, oczek wodnych lub zastosowanie innych obiektów i urządzeń,
 - dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi dla więcej niż jednej działki;
- e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- f) w zakresie telekomunikacji – z sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, z sieci gazowej lub zasilanych energią elektryczną,
 - dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim poziomie emisji,
- h) w zakresie gospodarowania odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami zawartymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Biskupiec;
- i) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej lub indywidualne źródła;
- 5) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z układem nadrzędnym tj. drogą krajową nr 57 poprzez drogę gminną wewnętrzną (ul. Świętego Józefa).

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 16. Stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową z zakresu gastronomii;
- 3) dopuszcza się wzbogacenie terenu zielenią ozdobną i tzw. małą architekturą w ramach terenu funkcjonalnego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usług gastronomii – 12,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 25,0 m,
- g) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°,
- h) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 30,0 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w budynku – 3,
 - maksymalna ilość kondygnacji podziemnych w budynku – 1,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania – 25/1000 m² powierzchni obiektów usługowych,
- j) sposób realizacji miejsc do parkowania – utwardzone lub nieutwardzone, na własnej działce w granicach terenu,
- k) miejsca przeznaczone na parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc do parkowania ogółem.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

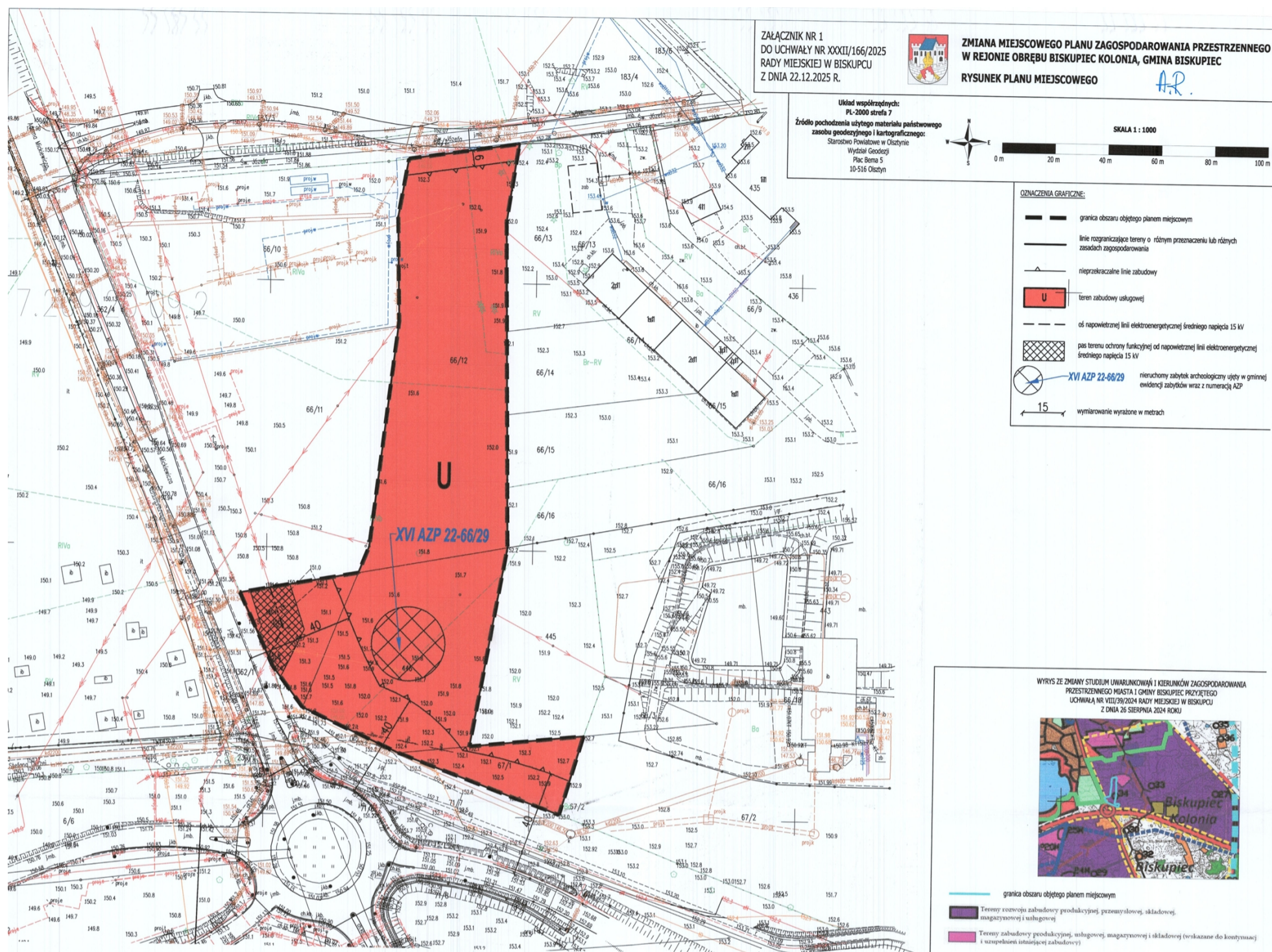
§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodnicząca Rady

Alina Radziszewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXII/166/2025
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 22 grudnia 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXII/166/2025
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 22 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z art. 4 pkt 5 i art. 7 Ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Biskupcu stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obrębu Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.09.2025 r. do 1.10.2025 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 25.09.2025 r. o godz. 10:00. Uwagi do wymienionego projektu planu miejscowego można było składać w terminie do dnia 23.10.2025 r.

§ 2. Do projektu planu miejscowego, w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu, w wyznaczonym powyżej terminie oraz w okresie składania uwag, w wyznaczonym powyżej terminie, nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/166/2025
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 22 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z art. 4 pkt 5 i art. 7 Ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Biskupcu stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego GML

Zalacznik4.gml

Rada Miejska w Biskupcu na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z art. 4 pkt 5 i art. 7 Ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 527) przygotowała dane przestrzenne dla planu miejscowego, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.