

PLAN OGÓLNY GMINY BISKUPIEC

11 lutego 2026 r.

PLAN OGÓLNY

01 PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)*,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów *(Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.*)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy *(Dz. U. z 2024 r. poz. 729).*

02 INFORMACJE OGÓLNE

- Plan Ogólny **zastąpi** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które będzie obowiązywało **nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r.**
- Plan Ogólny będzie **aktem prawa miejscowego.**
- Plan Ogólny zostanie sporządzony dla **całego obszaru gminy**.
- Na podstawie Planu Ogólnego **będą sporządzane**:
  - Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego,
  - Decyzje o warunkach zabudowy (tzw. WZtki).

JAK BĘDZIE WYGLĄDAŁ PLAN OGÓLNY?

CZĘŚĆ NORMATYWNA – prawo miejscowe,

podstawa w postępowaniach sądowych i administracyjnych.

- **Uchwała** w sprawie planu ogólnego,
- **Załącznik** do uchwały – Dane przestrzenne (GML) *wszystkie ustalenia planu ogólnego.*

CZĘŚĆ INFORMACYJNA – nie posiada mocy prawnej, opis uwarunkowań i sposobu wyznaczenia ustaleń planu ogólnego,

nie podlega opiniowaniu i uzgadnianiu.

- **Uzasadnienie** do uchwały w sprawie planu ogólnego.

CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		obowiązuje zawsze dla danej strefy	*może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu*	
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20%
strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %

CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		obowiązuje zawsze dla danej strefy	*może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu*	
strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20 %
strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50 %
strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %
strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
strefa komunikacyjna	SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

01 **STREFY PLANISTYCZNE**

STREFY PLANISTYCZNE

Tylko strefy SW, SJ i SZ dopuszczają zabudowę mieszkaniową

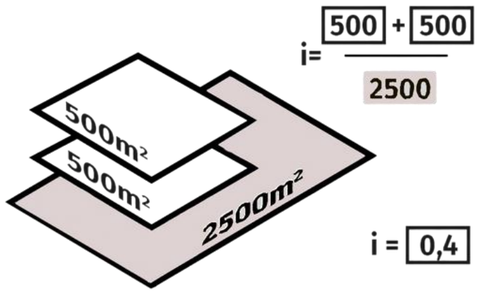
Brak jest strefy łączącej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY
		obowiązuje zawsze dla danej strefy	*może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu*
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

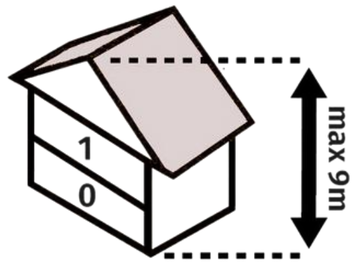
CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR* wyznacza się obowiązkowo:

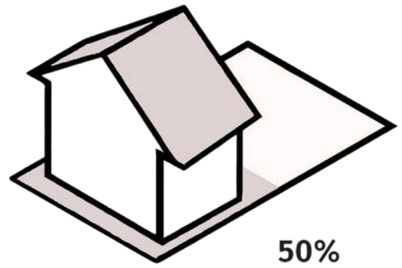
maksymalną nadziemną intensywność zabudowy



maksymalną wysokość zabudowy

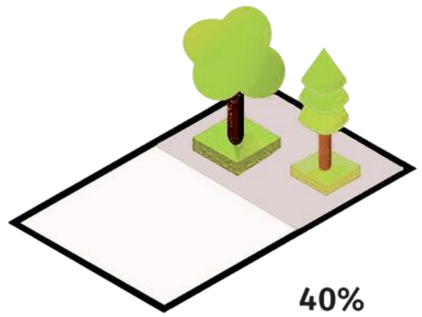


maksymalny udział powierzchni zabudowy



W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC* wyznacza się obowiązkowo:

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



DODATKOWE PRZYKŁADOWE ELEMENTY

01 OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

- Obszary Uzupełnienia Zabudowy wyznacza się w sposób **ściśle określony w rozporządzeniu**,
- Położenie terenu w Obszarze Uzupełnień Zabudowy będzie niezbędne do **otrzymania większości decyzji o warunkach zabudowy (tzw. WZtek)**,
- Obszary Uzupełnień Zabudowy będą w pierwszej kolejności **podstawą** do wyznaczania nowych **stref planistycznych z zabudową mieszkaniową.**

PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY BISKUPIEC NIE USTALA

02 OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

03 GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

WAŻNE INFORMACJE

- Przepisy **uzależniają powierzchnię** nowych terenów z zabudową mieszkaniową od prognozowanej liczby mieszkańców gminy *(ograniczenia w możliwości wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową!),*

- Plan ogólny **nie zastępuje planów miejscowych** *tzn. nie zawiera ustaleń takich, jak linie zabudowy, min. liczba miejsc do parkowania, min. powierzchnia działki budowlanej,*

- Plan ogólny **nie zawiera ustaleń wynikających z przepisów odrębnych** *np. ochrony nad zabytkami, ochrony przyrody,*

- Plan ogólny **nie ustala kierunków i zasad rozwoju gminy** znanych dotychczas ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) (*te informacje znajdą się w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego).*

PROCEDURA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

1

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU

2

ZBIERANIE WNIOSKÓW

3

FAZA PROJEKTOWA

projekt planu ogólnego, uzasadnienia i prognozy oddziaływania na środowisko

4

OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

wystąpienie o opinie i uzgodnienia do odpowiednich organów

5

ANALIZA OPINII I UZGODNIEŃ

korekty projektu, w razie potrzeby ponowne wysłanie projektu do opinii i uzgodnień

6

KONSULTACJE SPOŁECZNE

29 stycznia – 27 lutego 2026

7

ROZPATRZENIE UWAG

ewentualne zmiany projektu planu w oparciu o wyniki konsultacji społecznych

8

PONOWIENIE PROCEDURY

zmiany projektu w wyniku konsultacji społecznych mogą spowodować, że niezbędne będzie ponowne uzgodnienie

9

UCHWALENIE

przedstawienie Radzie Gminy projektu planu ogólnego, wraz z raportem z konsultacji społecznych

10

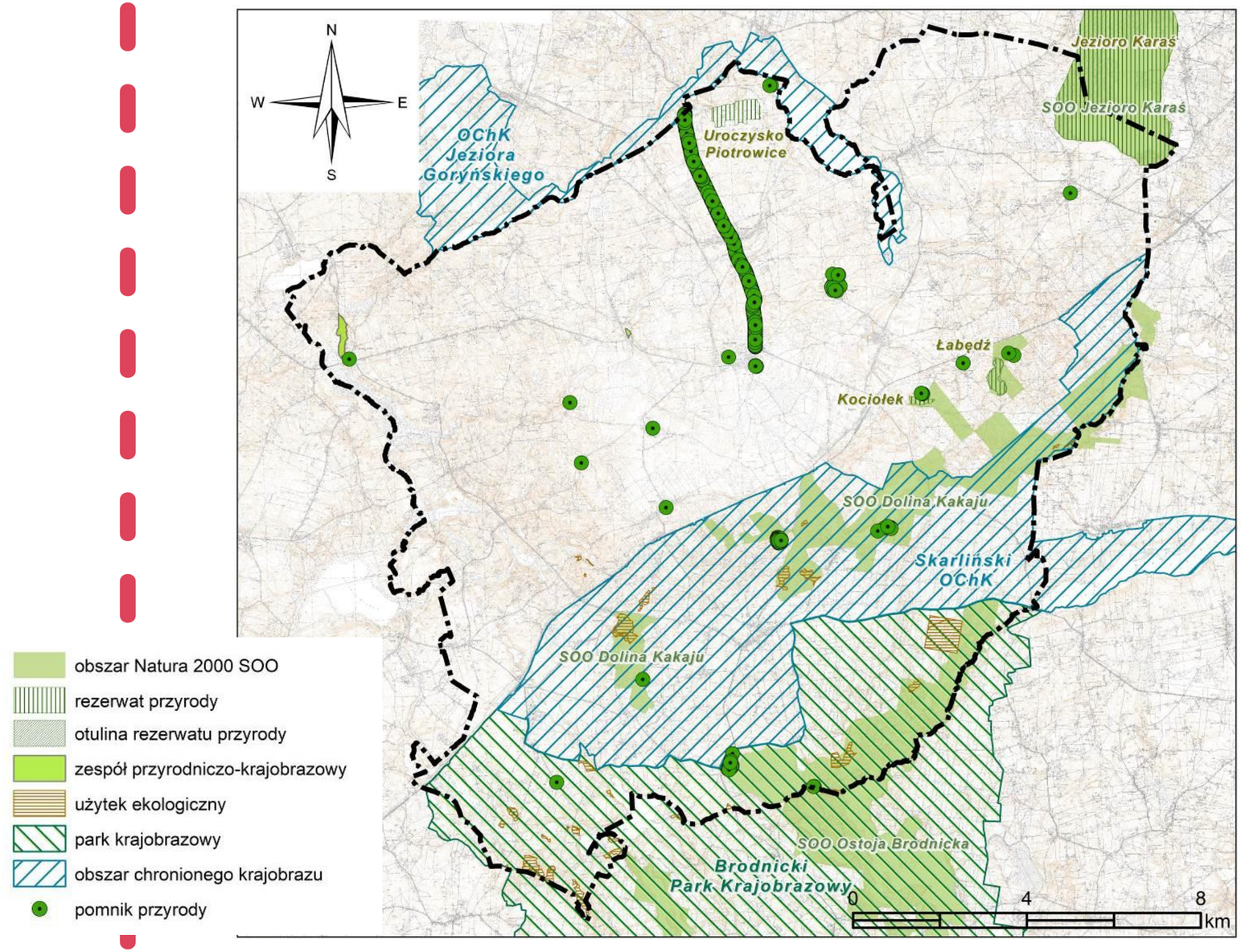
WEJŚCIE W ŻYCIE

plan ogólny obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

Formy ochrony przyrody

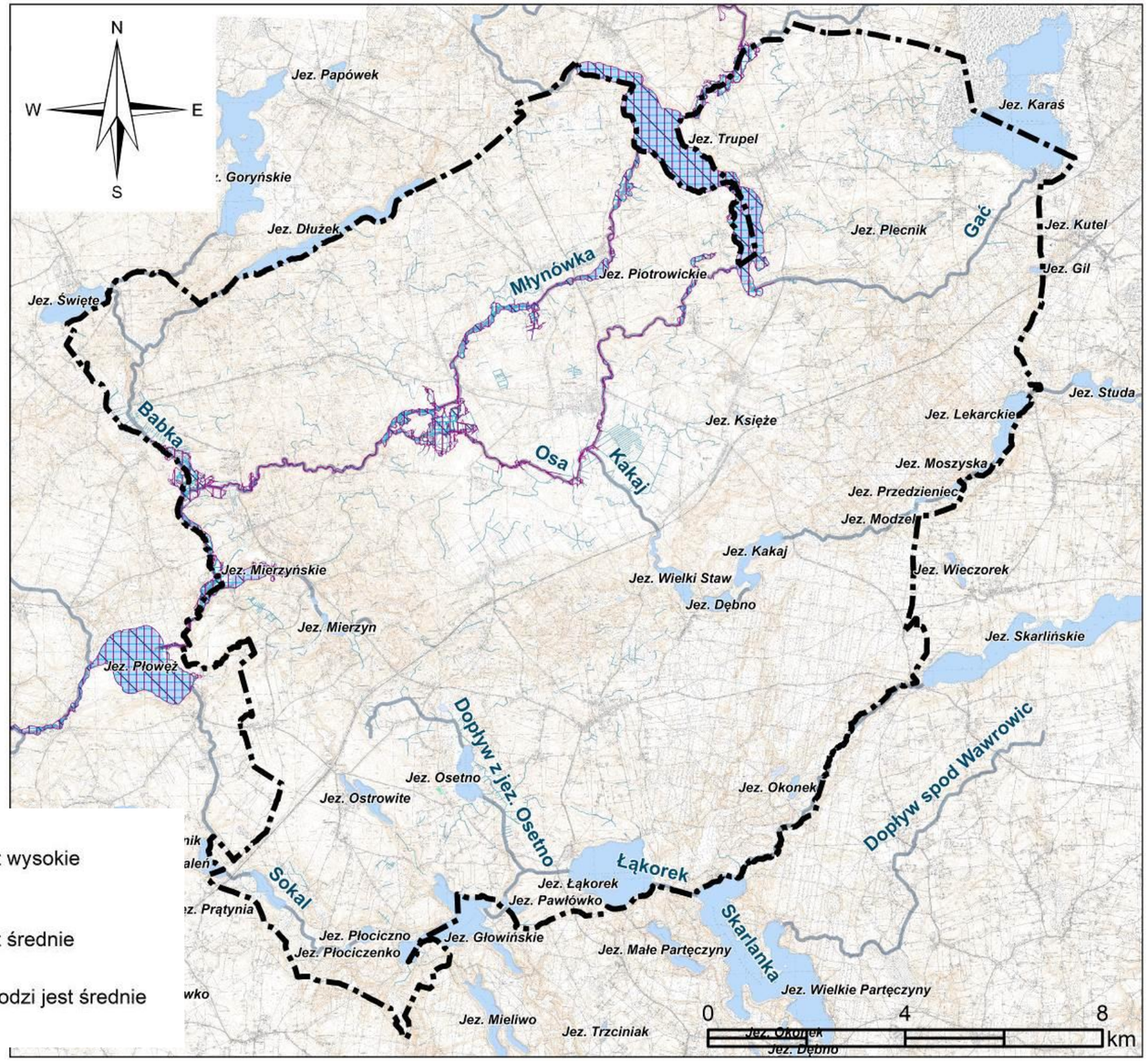
rezerwat przyrody	Kociołek, Łabędź, Jezioro Karaś, Uroczysko Piotrowice
park Krajobrazowy	Brodnicki Park Krajobrazowy
obszar Chronionego Krajobrazu	Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Goryńskiego Skarliński Obszar Chronionego Krajobrazu
obszar Natura 2000	SOO Jezioro Karaś PLH280003 SOO Dolina Kakaju PLH280036 SOO Ostoja Brodnicka PLH040036
pomnik przyrody	pojedyncze drzewa oraz grupy drzew
użytek ekologiczny	Bagna, łąki i oczka śródleśne Nadleśnictwa Jamy Iwanki-Zgniłki Śródleśne bagna na terenie Nadleśnictwa Brodnica
zespół przyrodniczo-krajobrazowy	Las Słupnicki Oz Tymawski



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

Zagrożenie powodziowe

zagrożenie powodziowe stanowi rzeka Osa oraz jej prawy dopływ Młynówka



- rzeki
- rowy melioracyjne
- jeziora
- oczka wodne
- stawy rybne

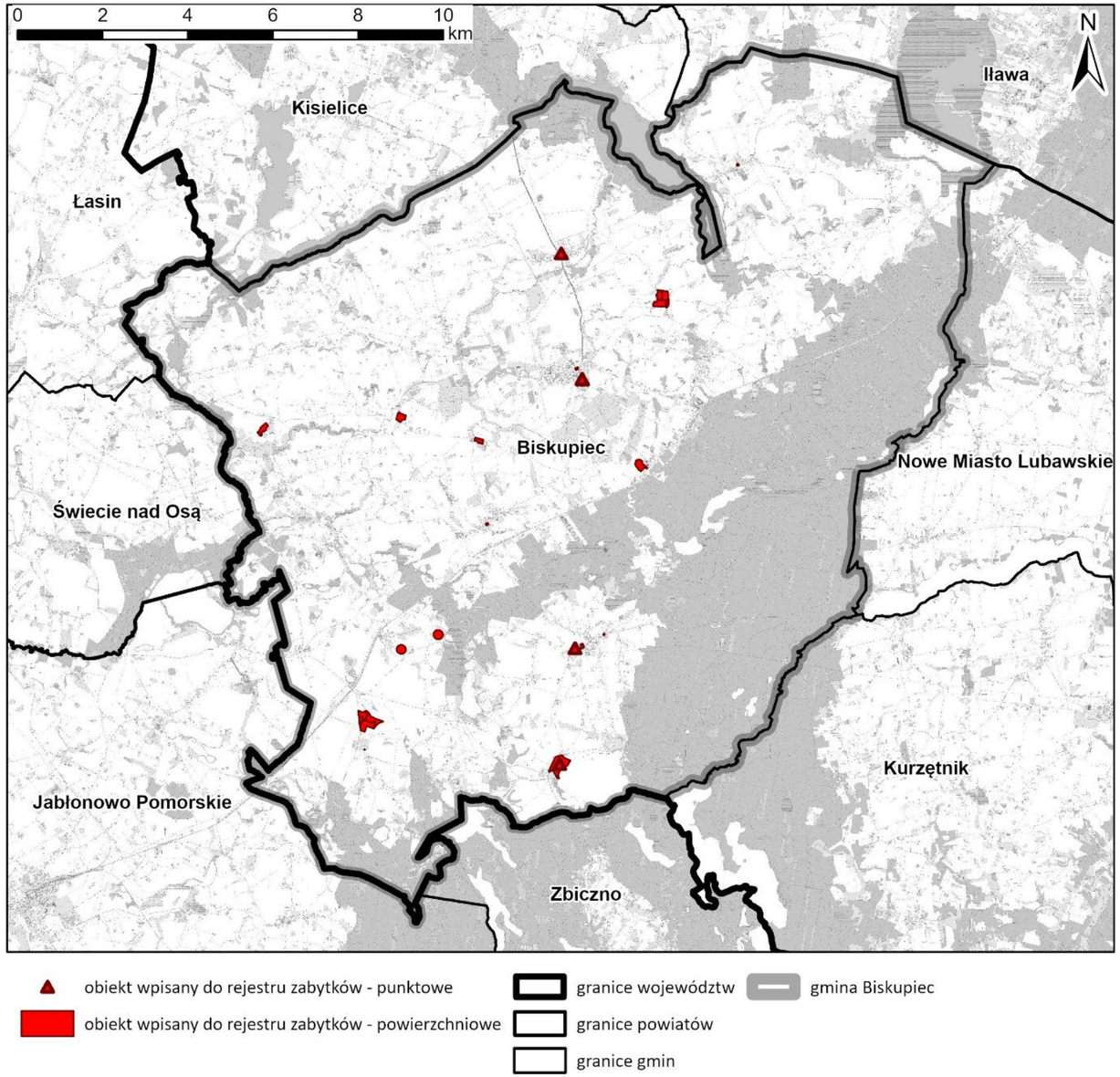
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 500 lat

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

- Ochrona konserwatorska zabytków

27 obiektów ujętych w rejestrze
159 w GEZ

240 stanowisk archeologicznych w tym jedno w rejestrze

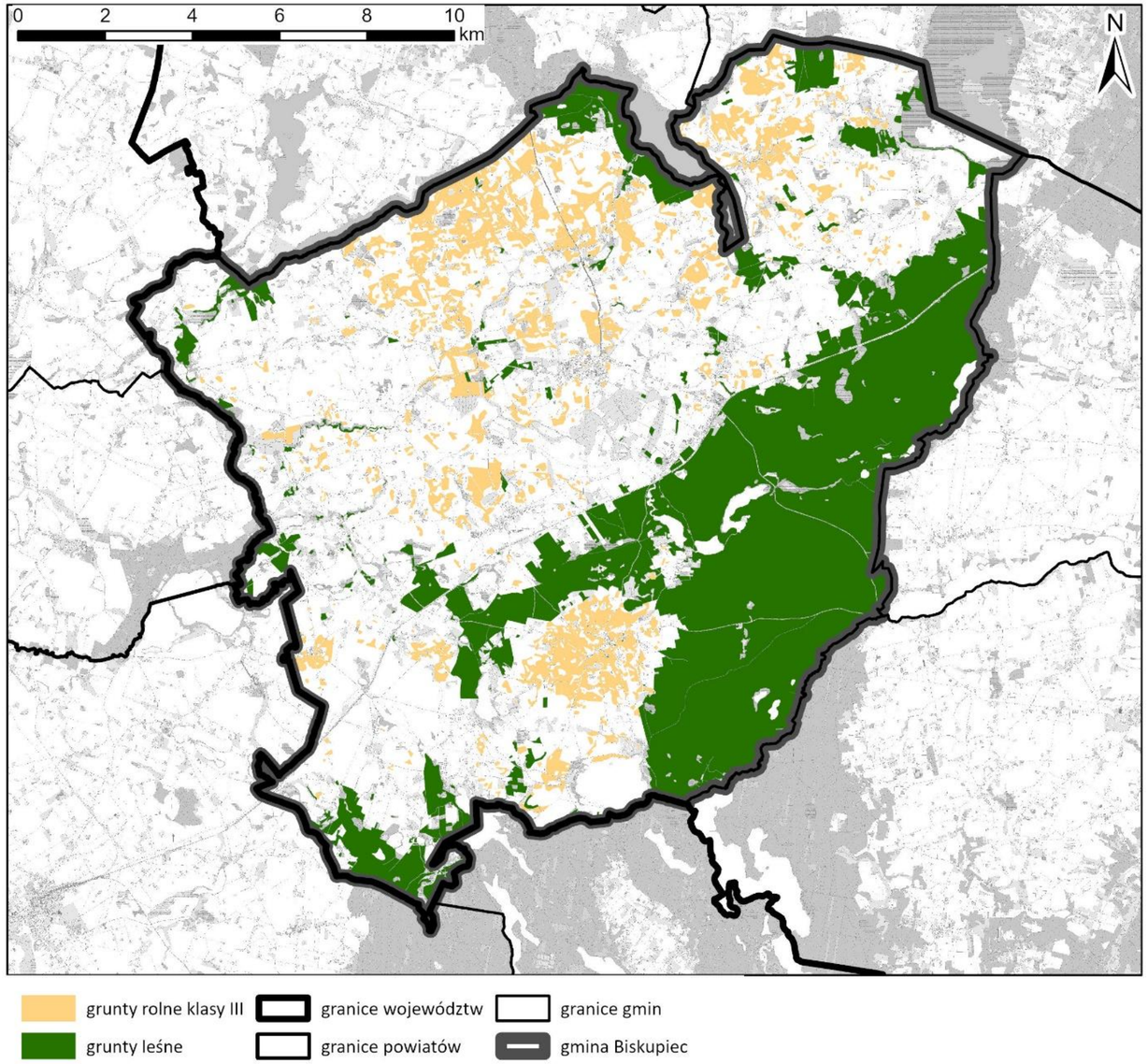


UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

- Grunty klas chronionych i lasy

Udział gruntów rolnych o klasy III wynosi ok. 9,6%. Ogółem grunty te zajmują powierzchnię 2 326,94 ha.

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy wynosi ok. 28%. Ogółem grunty leśne zajmują powierzchnię 6 776,92 ha.



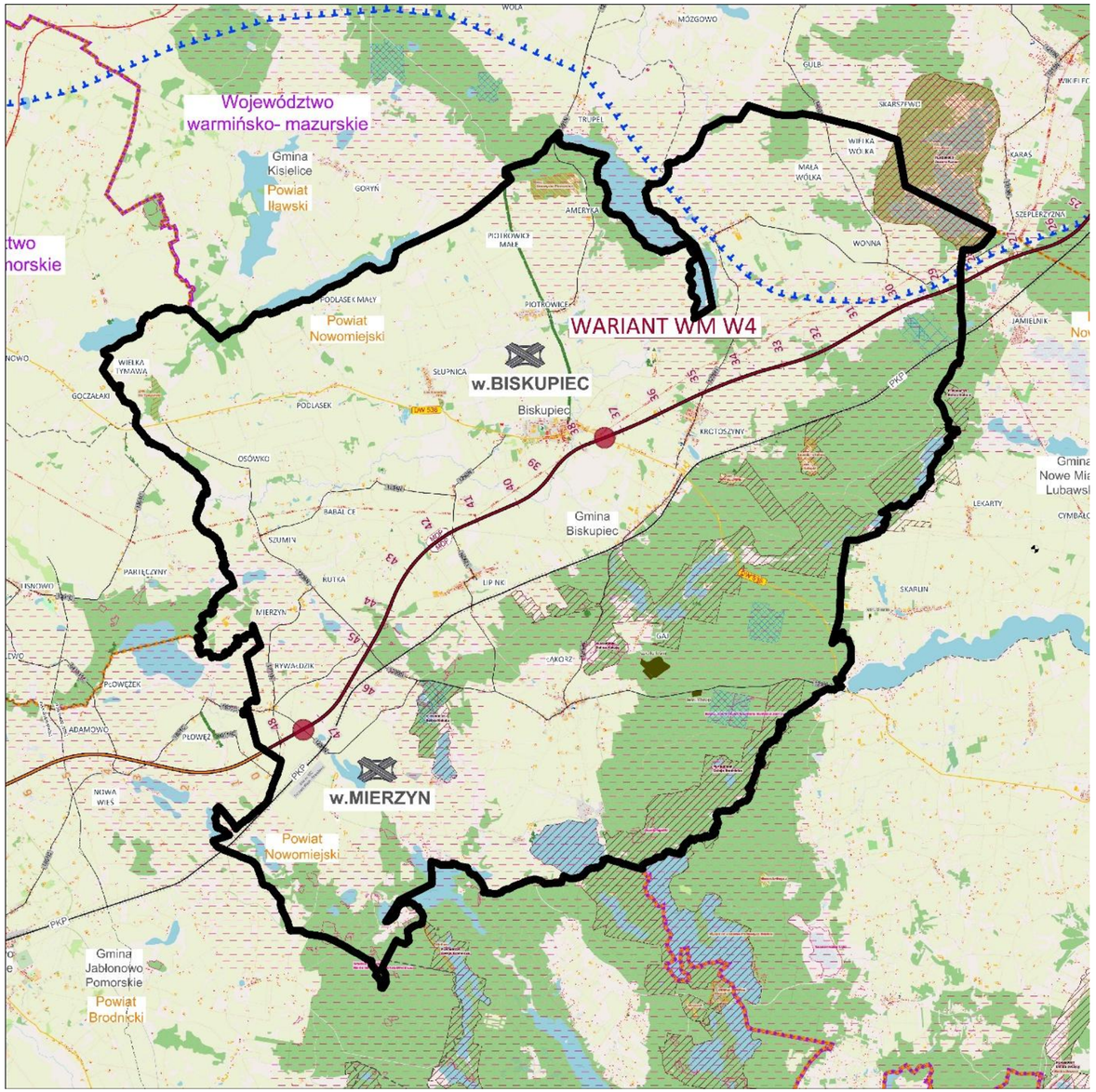
UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

Projektowana droga S5

Planowana jest budowa trasy drogi ekspresowej S5 na odcinku Wirwajdy – Nowe Marzy. Droga ekspresowa ma zastąpić drogę krajową nr 16 na odcinku pomiędzy Grudziądzem a Ostródą.

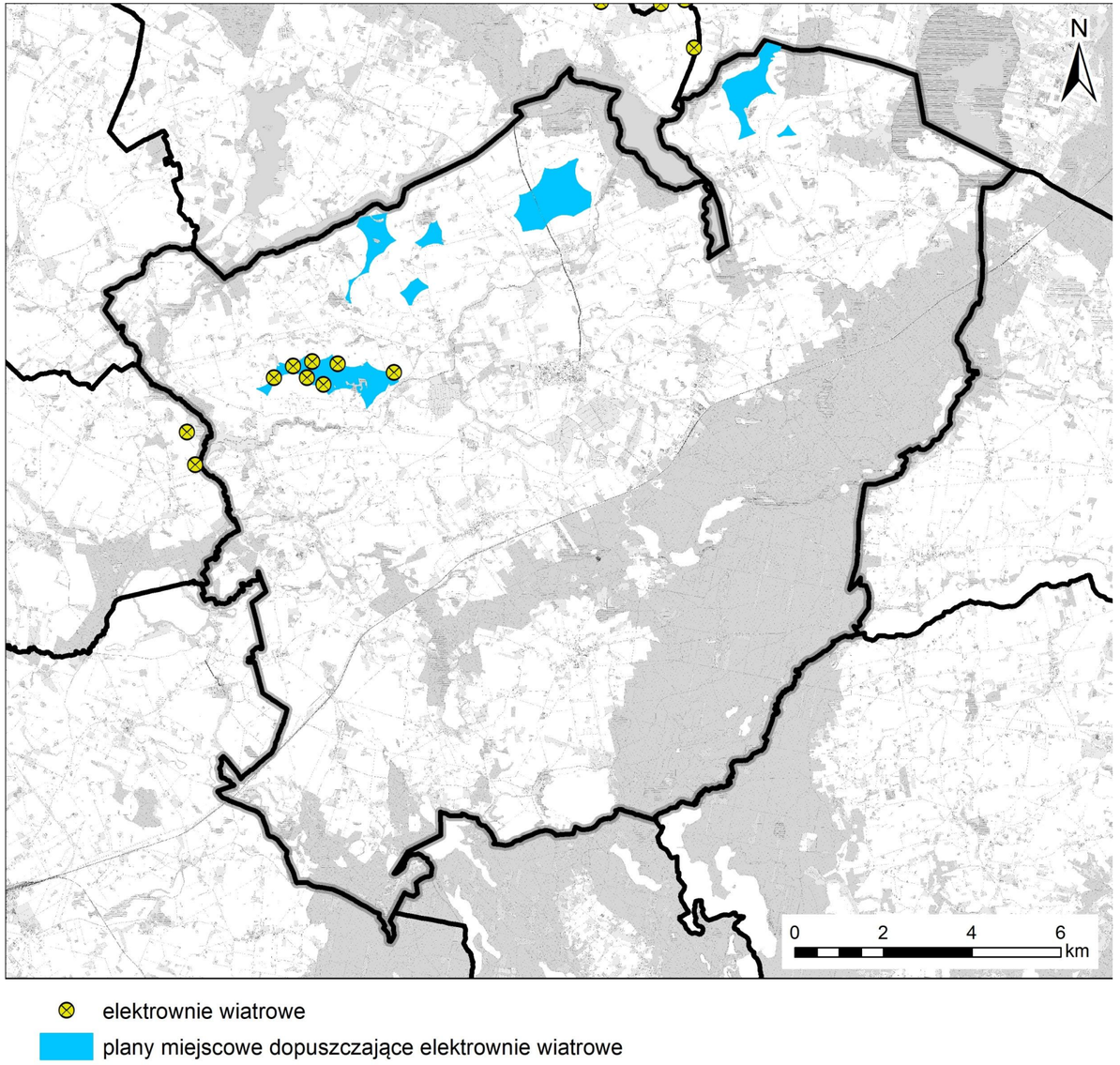
Wariant W4.

Brak określonych linii rozgraniczających.



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

- Elektrownie wiatrowe

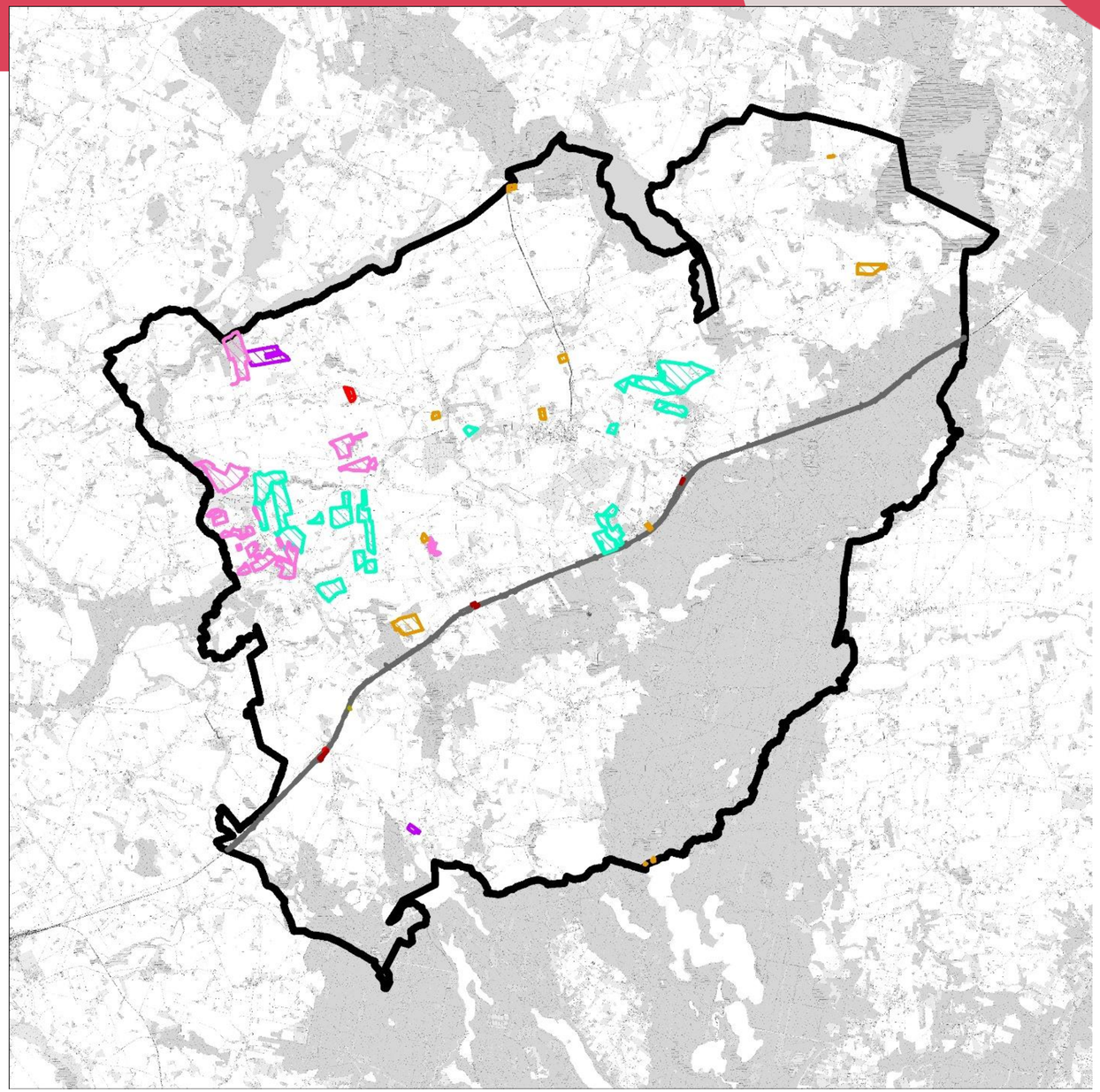


WNIOSKI

- Do POG złożono 10 wniosków os. fizycznych i prawnych

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
zabudowa usługowa
wydobycie
produkcja rolnicza
elektrownia słoneczna
elektrownia słoneczna i wiatrowa
komunikacja

- Wpłynęło 16 wniosków instytucji uzgadniających i opiniujących plan ogólny



ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$\mathbf{ZAP} = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – Zapotrzebowanie na nową zabudowę

M_{20} – Prognozowana liczba mieszkańców

PUM_0 – Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi

P_{20} – Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[prognozowana liczba mieszkańców]

M20 – Prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

Według prognoz ludności dla gmin na lata 2024-2060 udostępnionych przez GUS, prognozowana liczba mieszkańców gminy na rok 2044 wynosi 7157 osób.

Obecnie jest to 8528 osób – dane za 2024 r.

M20 = 7157 os. + 5% = 7515 os.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[powierzchnia użytkowa mieszkań]

PUM_0 – Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (stan na 31.12.2024 r.)

PUM_0 = **236 667** m^2

P_{20} – Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

$$P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10} \qquad P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

P_0 – powierzchnia użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi – 27,8 m^2/os. (stan na 31.12.2023 r.)

P_{-10} – 23,5 m^2/os. P_{-20} – 21,4 m^2/os.

Sposób 1 = 36,4 m^2/os. Sposób 2 = 34,2 m^2/os.

Zgodnie z § 3 ust. 8 *rozporządzenia POG* do dalszych obliczeń przyjęto wartość 40,0 m²/os.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

$$\mathrm{ZAP} = 7515\ \mathrm{os.} - \frac{236667\ \mathrm{m^2}}{40{,}0\ \frac{\mathrm{m^2}}{\mathrm{os.}}} = \mathbf{1598\ os.}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Biskupiec wynosi **1598 osób.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. w planie ogólnym gminy Biskupiec można wyznaczyć strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być **mniejsza niż 1119 osób** (70% zapotrzebowania) i **większa niż 2077 osób** (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

SPOSÓB WYZNACZANIA STREF 1-3

Art. 13d. ustawy

- Strefy planistyczne dotyczące zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) podlegają bilansowaniu i wyznacza się je w pierwszej kolejności na podstawie:
  - obszarów istniejącej zabudowy (nie wykazują chłonności)
  - obowiązujących mpzp,
  - obszarów uzupełnienia zabudowy,

  } **MOŻE PRZEKROCZYĆ 130% ZAPOTRZEBOWANIA**

Nie uwzględnia się wydanych decyzji WZ i obecnego studium

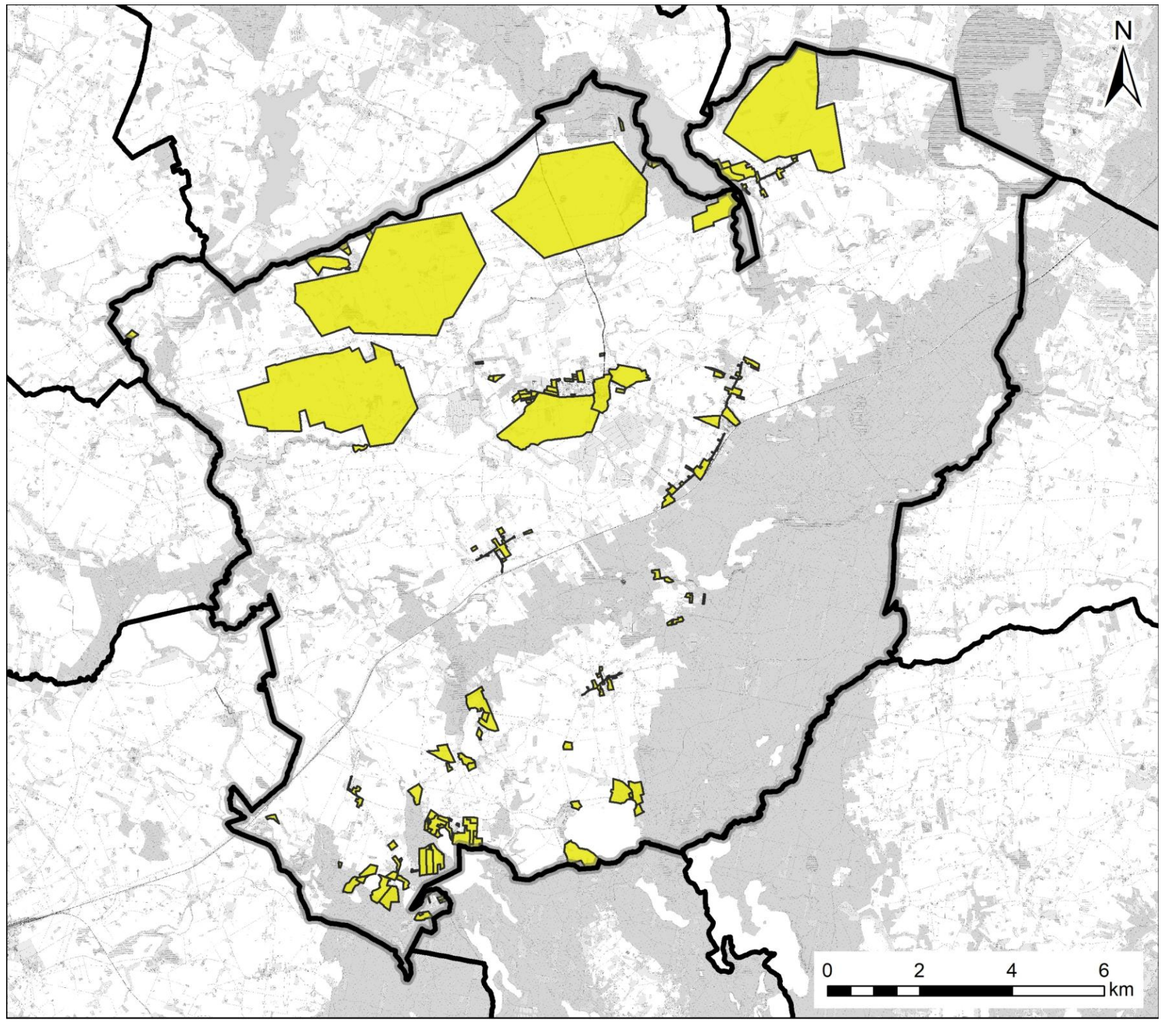
- W przypadku nadwyżki zapotrzebowania na nową zabudowę nad chłonnością obszarów niezabudowanych w mpzp i OUZ istnieje możliwość wskazania nowych terenów zabudowy w oparciu o np. wnioski, obowiązujące studium lub planowaną politykę przestrzenną gminy.

OBOWIĄZUJĄCE MPZP

- 80 planów miejscowych

3254 ha

pokrycie ok. 13,5% pow. gminy



tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

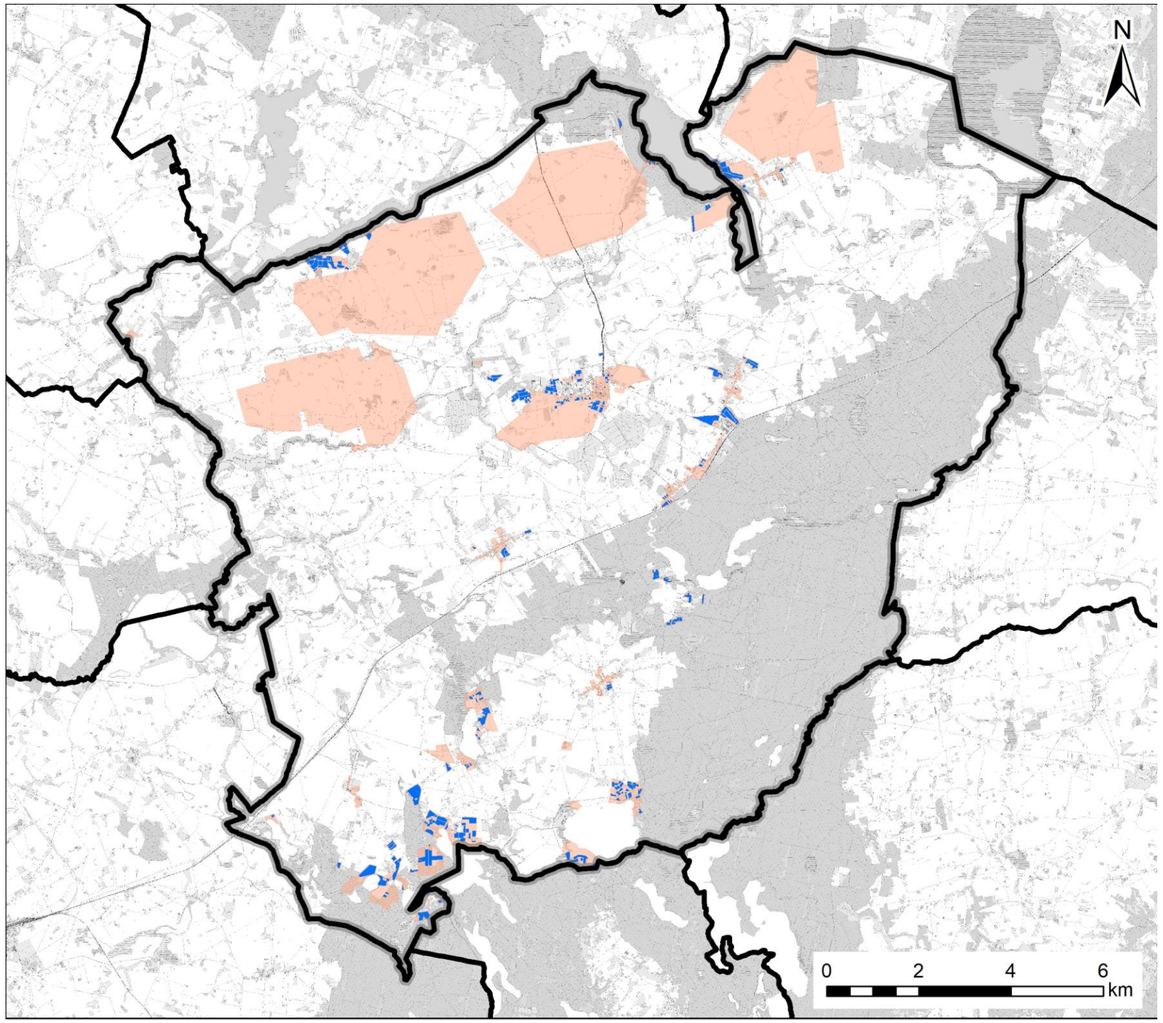
OBOWIĄZUJĄCE MPZP - CHŁONNOŚĆ

Do obliczeń przyjęto pow. działki budowlanej od 500 do 3000 m kw.
(zależnie od ustaleń planów, istniejących podziałów)

Na działce będzie lokalizowany jeden budynek mieszkalny, gdzie mieszkać będzie 2,90 osoby (średnia GUS)

Chłonność – 3172 osób.

PRZEKRACZA ZAPOTRZEBOWANIE



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

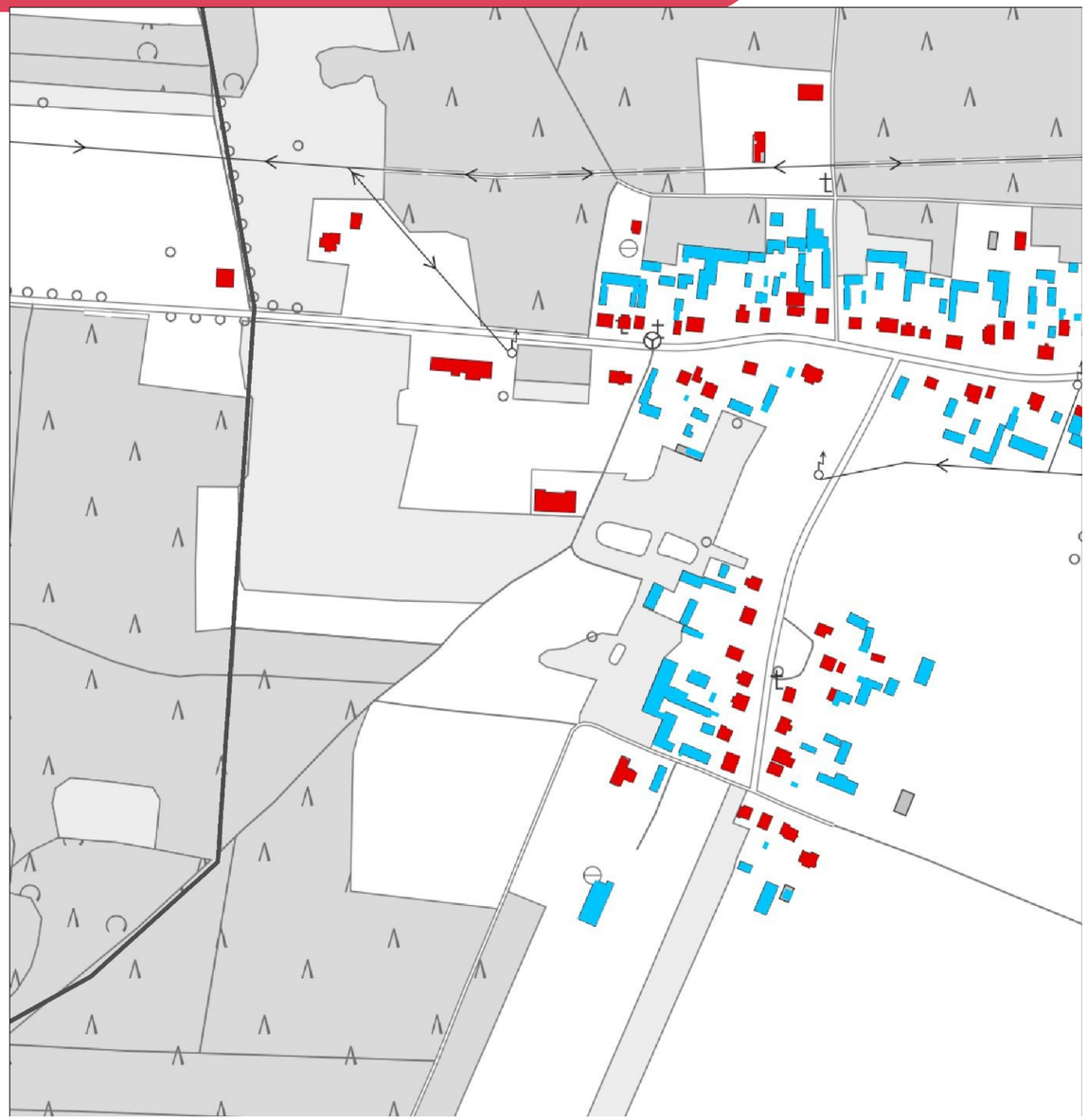
- OUZ są fakultatywnym elementem planu ogólnego. Wyznacza się je w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)

- W ich granicach możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy [na nowych zasadach, gdzie obszar analizy wynosi maksymalnie 200 m, a przeznaczenie i parametry zgodne z POG].

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Klasyfikacja środków trwałych:

101 Budynki przemysłowe
~~102 Budynki transportu i łączności~~
103 Budynki handlowo-usługowe
~~104 Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe~~
105 Budynki biurowe
106 Budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej
107 Budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe
~~108 Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa~~
109 Pozostałe budynki niemieszkalne
110 Budynki mieszkalne



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Określa się zgrupowania **nie mniej niż 5** budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości **nie większej niż 100 m** od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

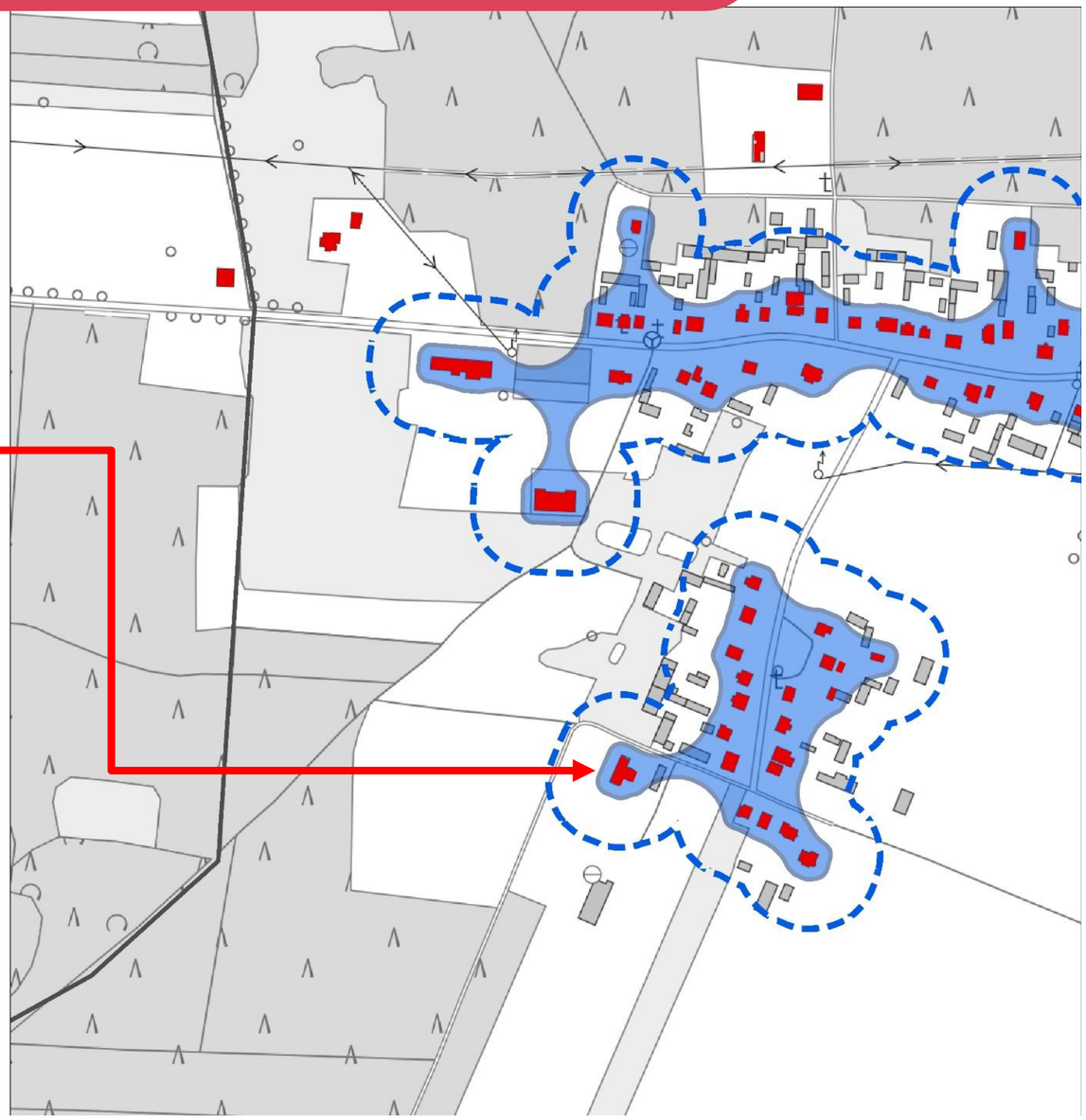
Do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni **nie większej niż 5000 m2**, ograniczone z każdej strony krzywą



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną **w odległości 40 m od granicy tych obszarów**

WYJŚCIOWY OBSZAR OUZ

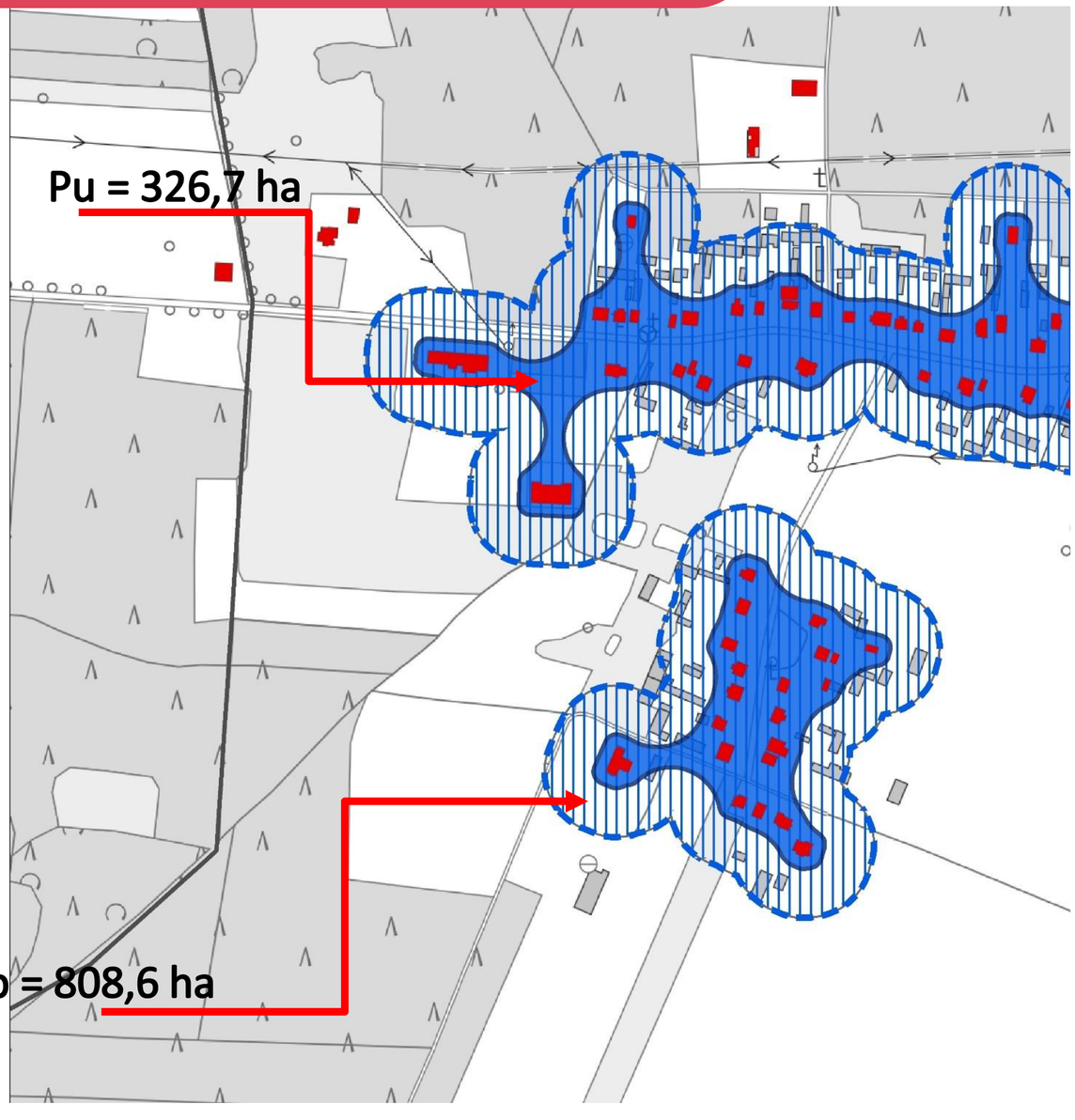


OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

w §1 ust. 5. ww. rozporządzenia dopuszcza rozszerzenie granic OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej na podstawie wzoru:

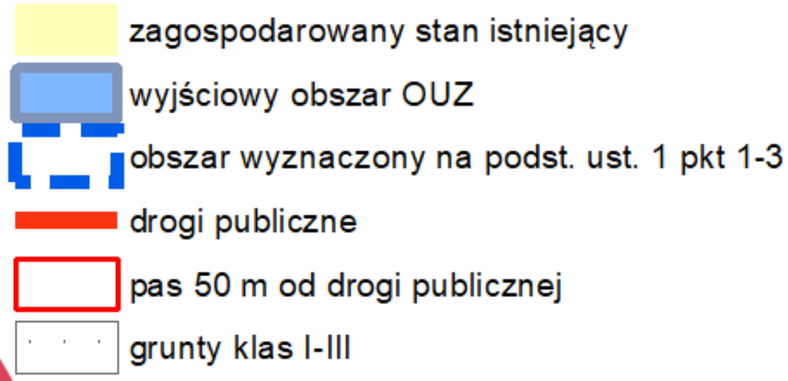
$$Pp = 25\% * [Pb - Pu]$$

Pp = 120,5 ha

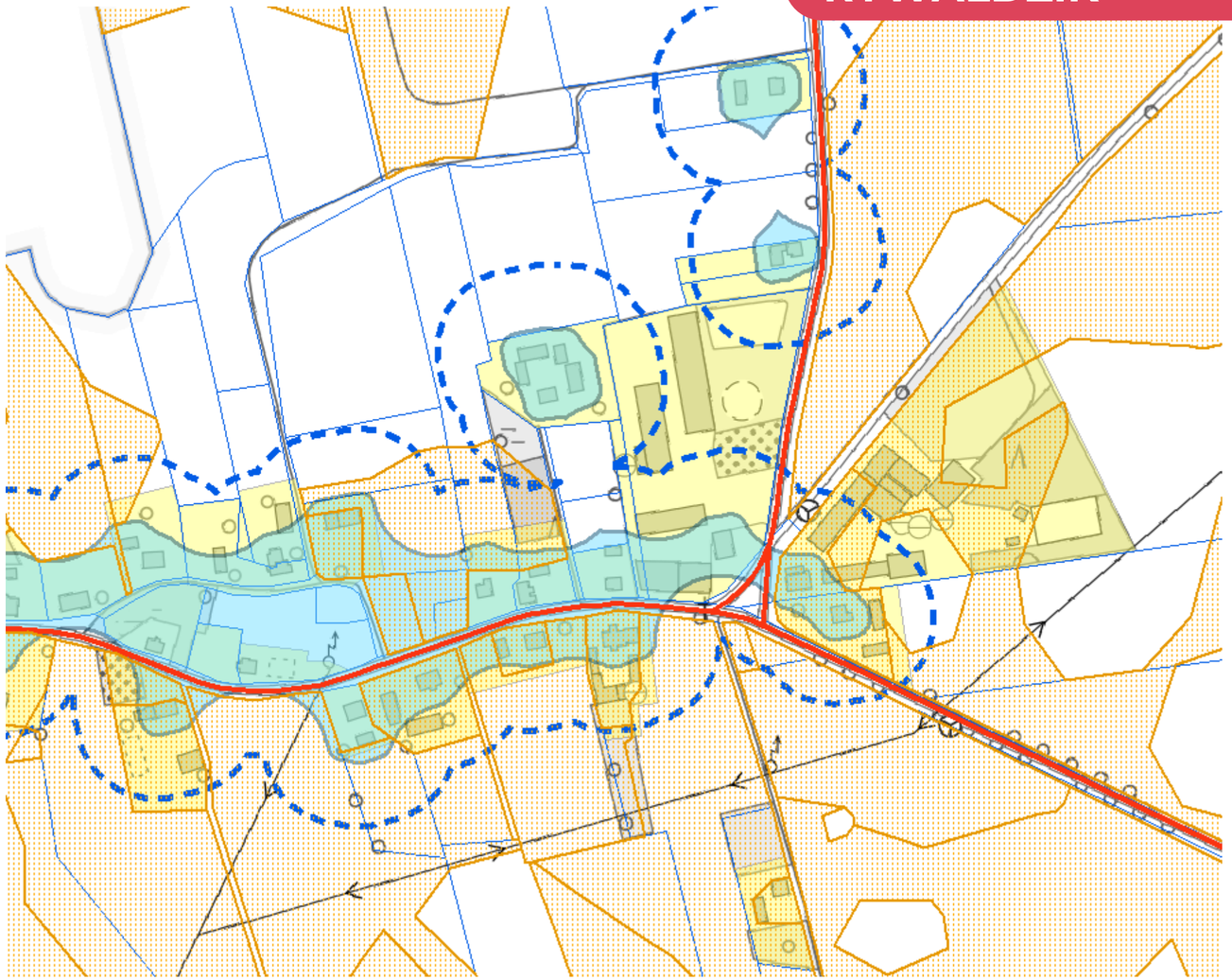


OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad



RYWAŁDZIK

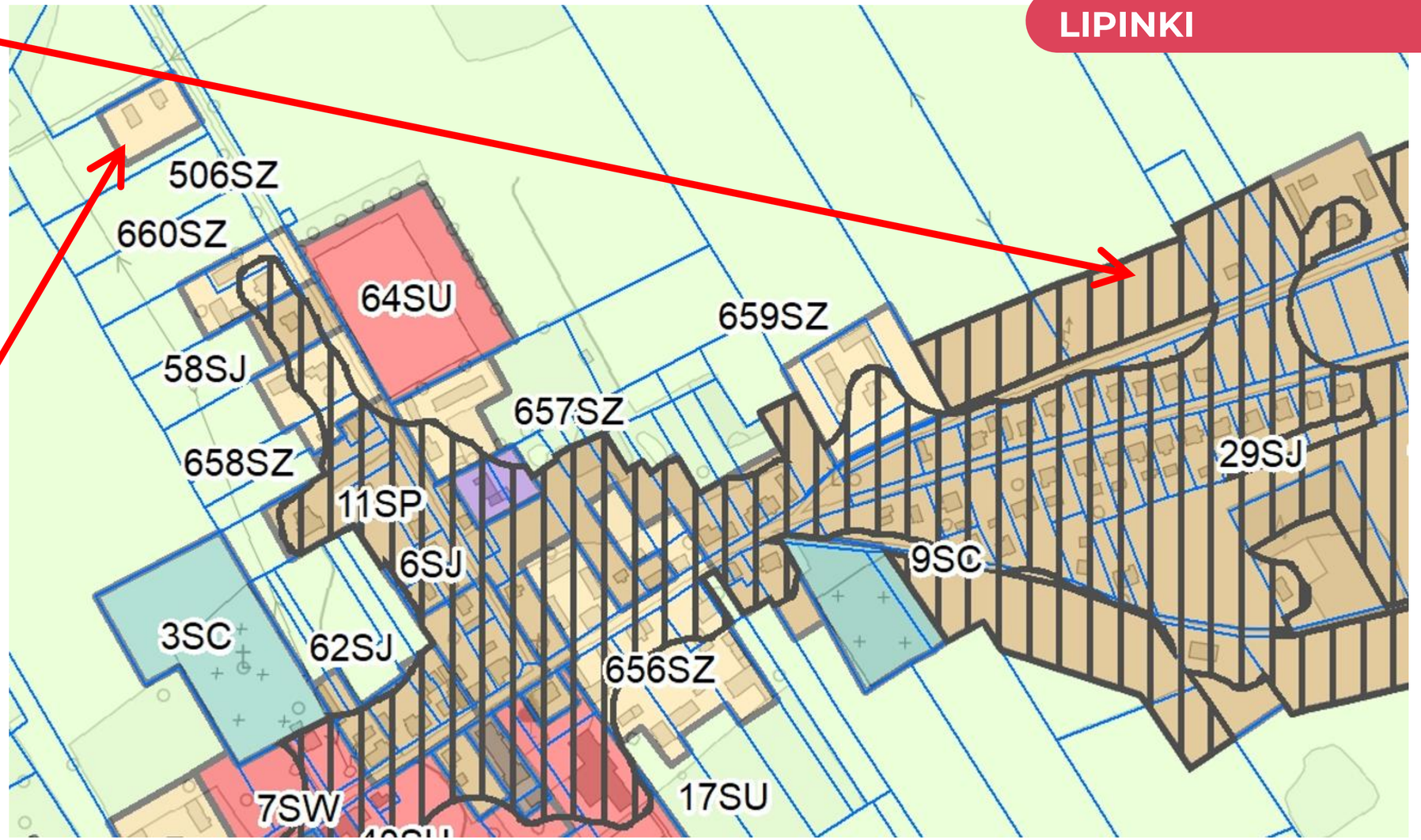


OUZ - FUNKCJONOWANIE

możliwość uzyskania WZ
dla wszystkich inwestycji

możliwość uzyskania WZ
tylko dla nadbudowy,
rozbudowy
i przebudowy

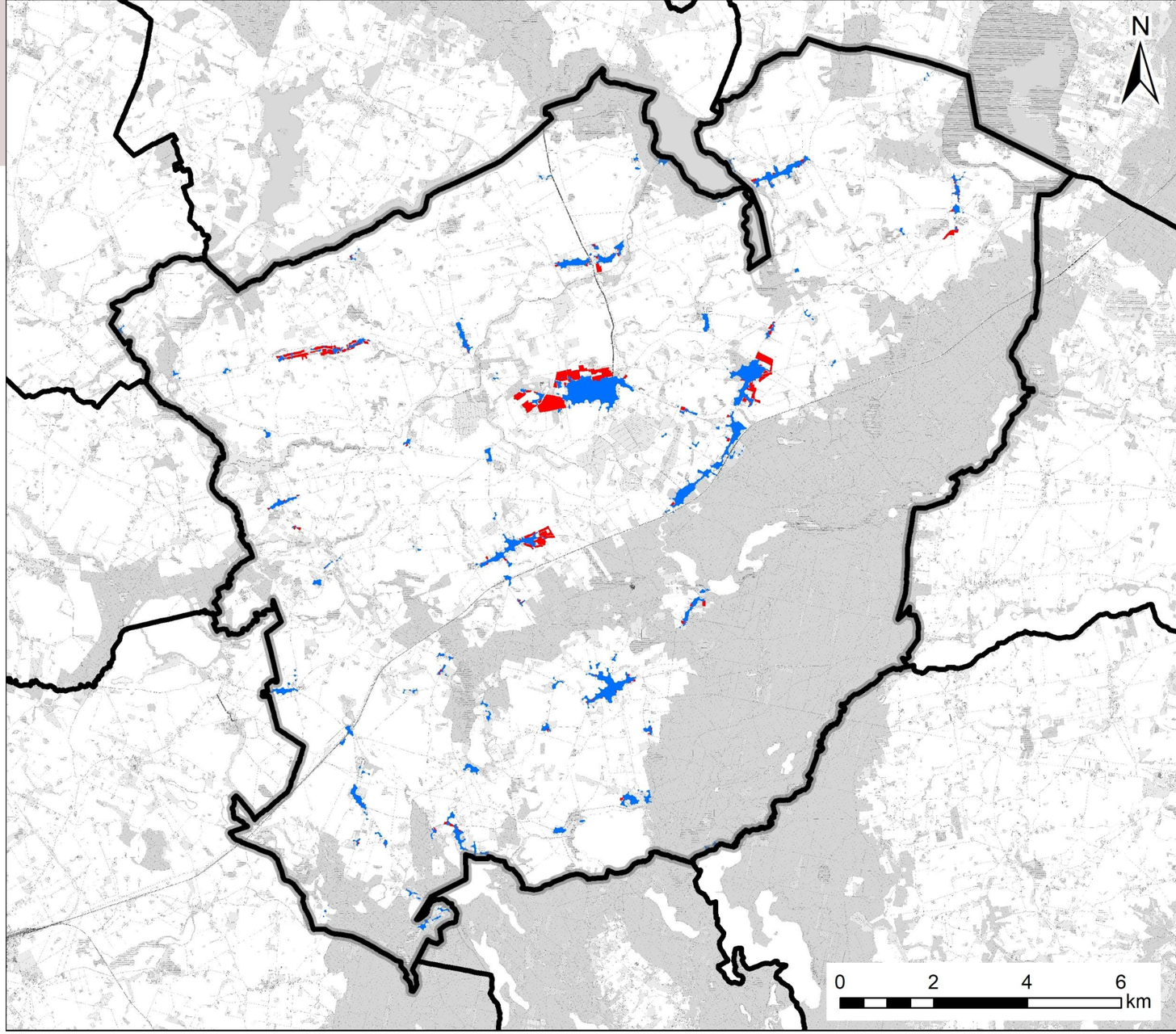
Dla budowy nowych
budynków
Konieczność sporządzenia
MPZP



OUZ

W projekcie rozszerzono OUZ o 104,6 ha.

Rezerwa na rozpatrzenie uwag do POG (15,9 ha)



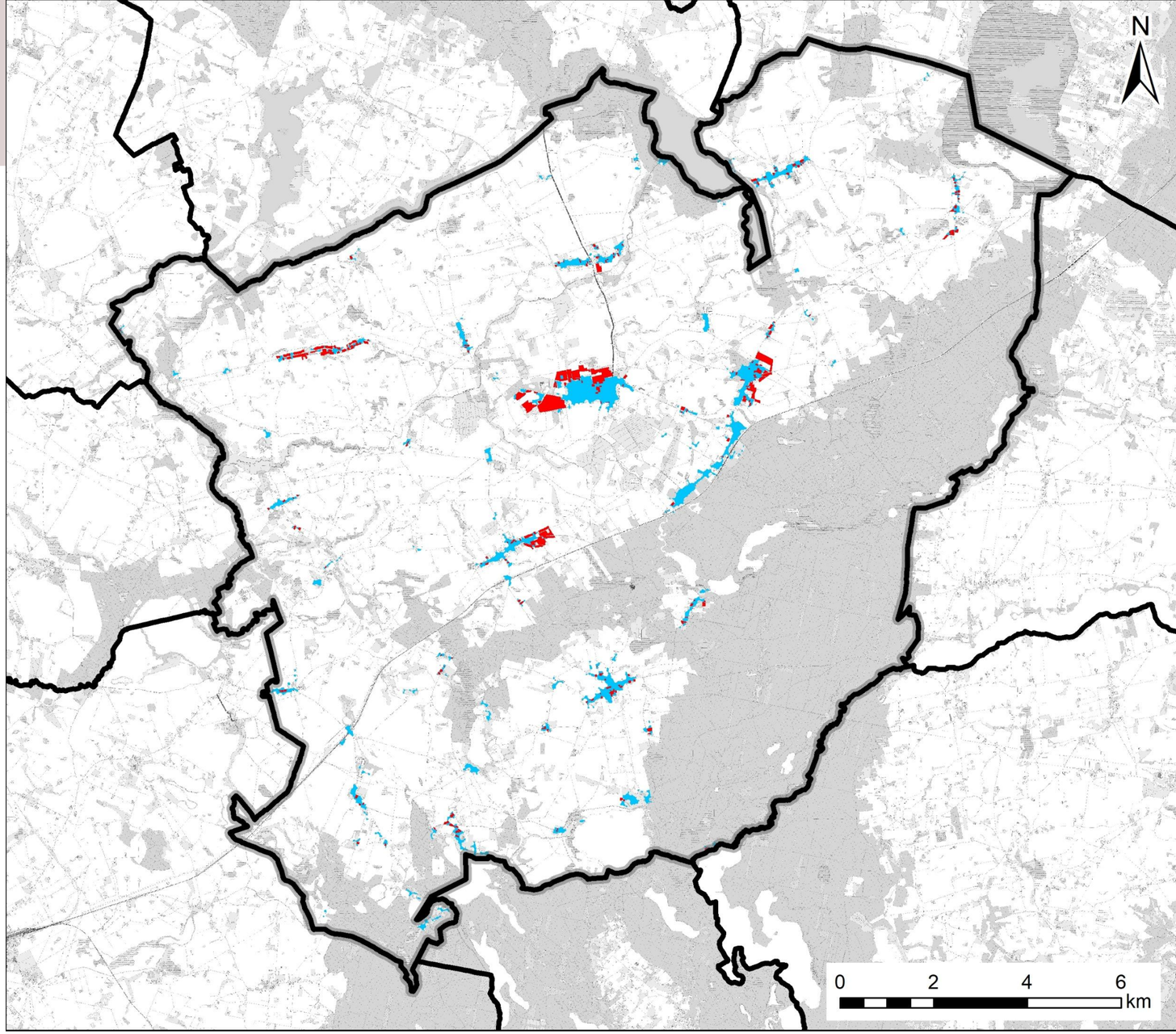
CHŁONNOŚĆ

chłonność

MPZP – 3172 osoby
OUZ – 2395 osób

Łącznie – 5567 osób

Zapotrzebowanie 2077 os. (130%)



działki chłonne położone w obszarach uzupełnienia zabudowy, z wyłączeniem terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dopuszczającymi zabudowę mieszkaniową

obszar uzupełnienia zabudowy

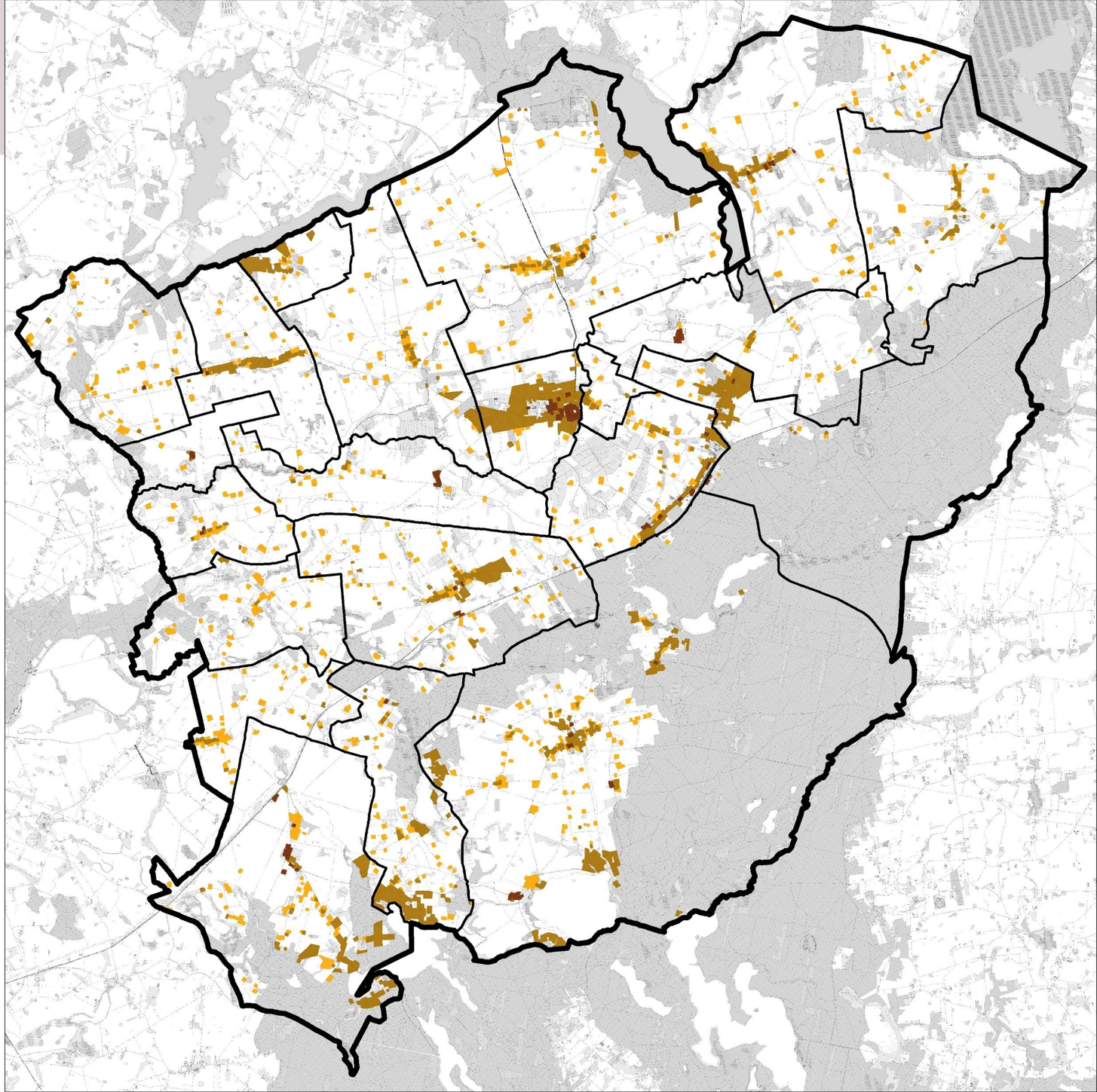
STREFY SW, SJ, SZ

SW – 50 stref

SJ – 315 stref

SZ – 665 stref

1. tereny istniejącej zabudowy, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
2. tereny przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
3. obszary uzupełnienia zabudowy.



STREFY SU, SP, SI

SU – 72 strefy

SP – 31 stref

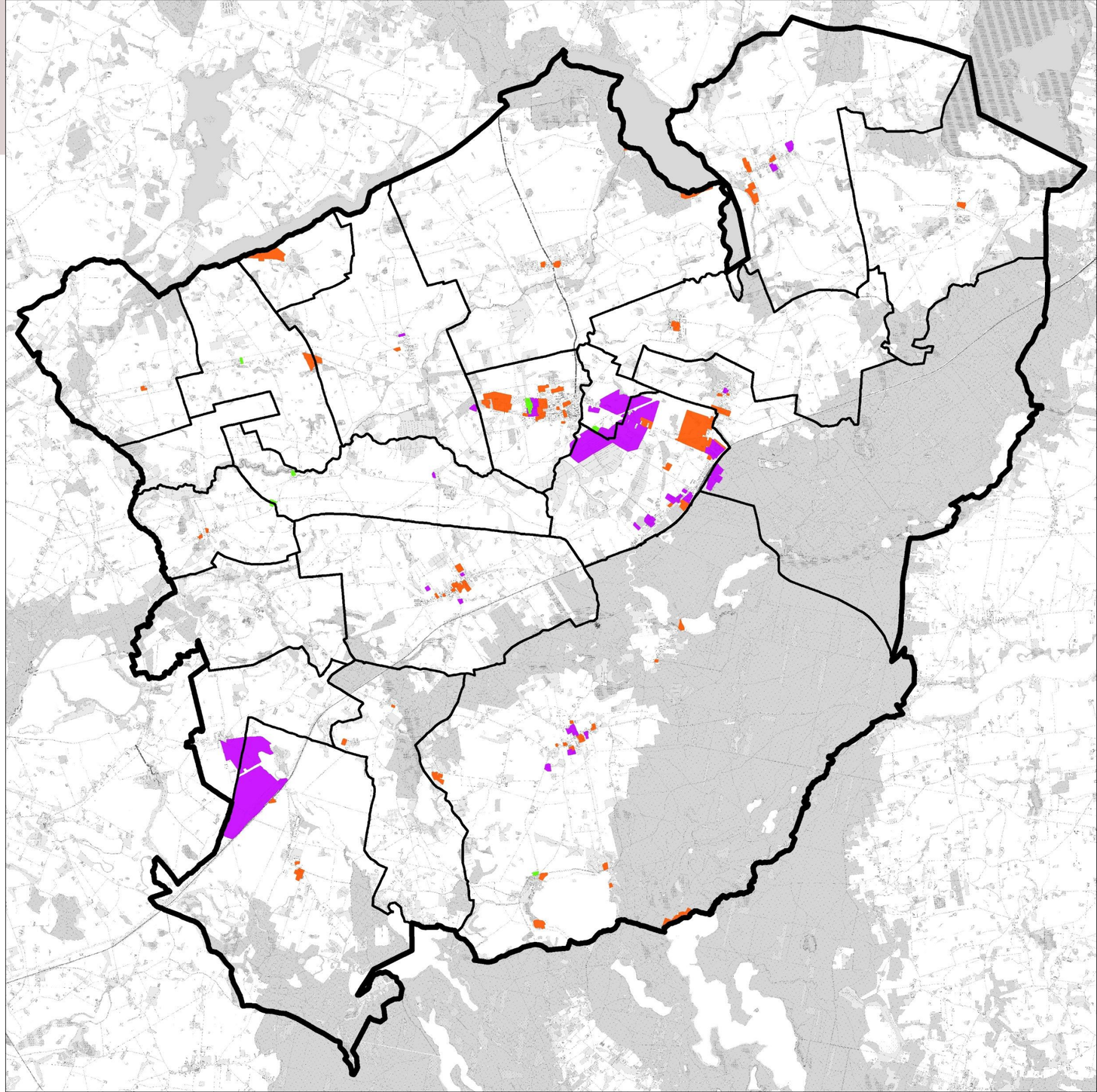
SI – 6 stref

Istniejące zagospodarowanie

Przeniesienie terenów ze studium i planów miejscowych

SU – nowe tereny dla turystyki

SP – nowe tereny przy węzłach S5



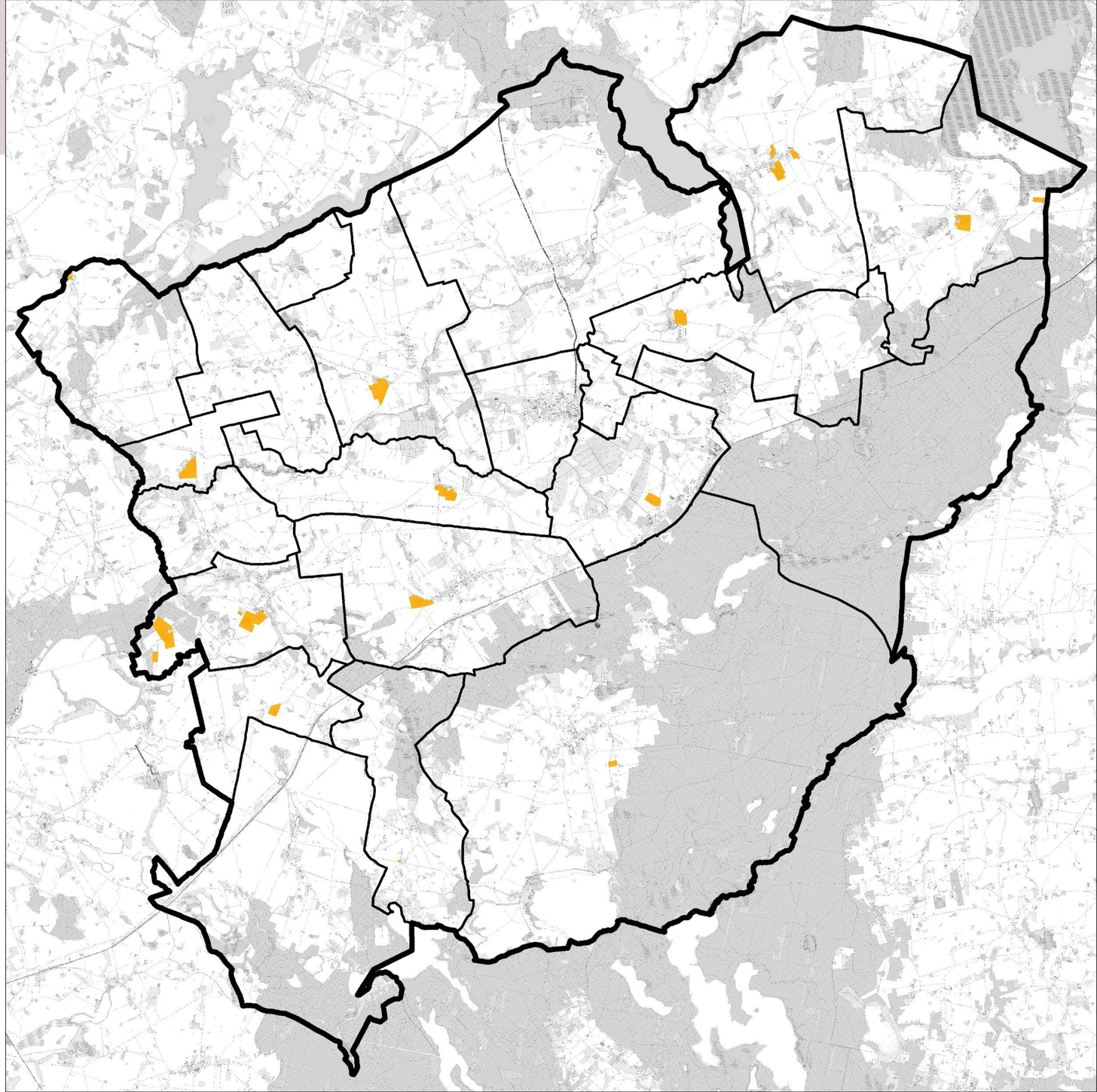
STREFY SR

SR – 19 stref

Istniejące zagospodarowanie

Uwzględnienie wniosku

Poszerzenie w zakresie istniejącego zagospodarowania



STREFY SN, SC

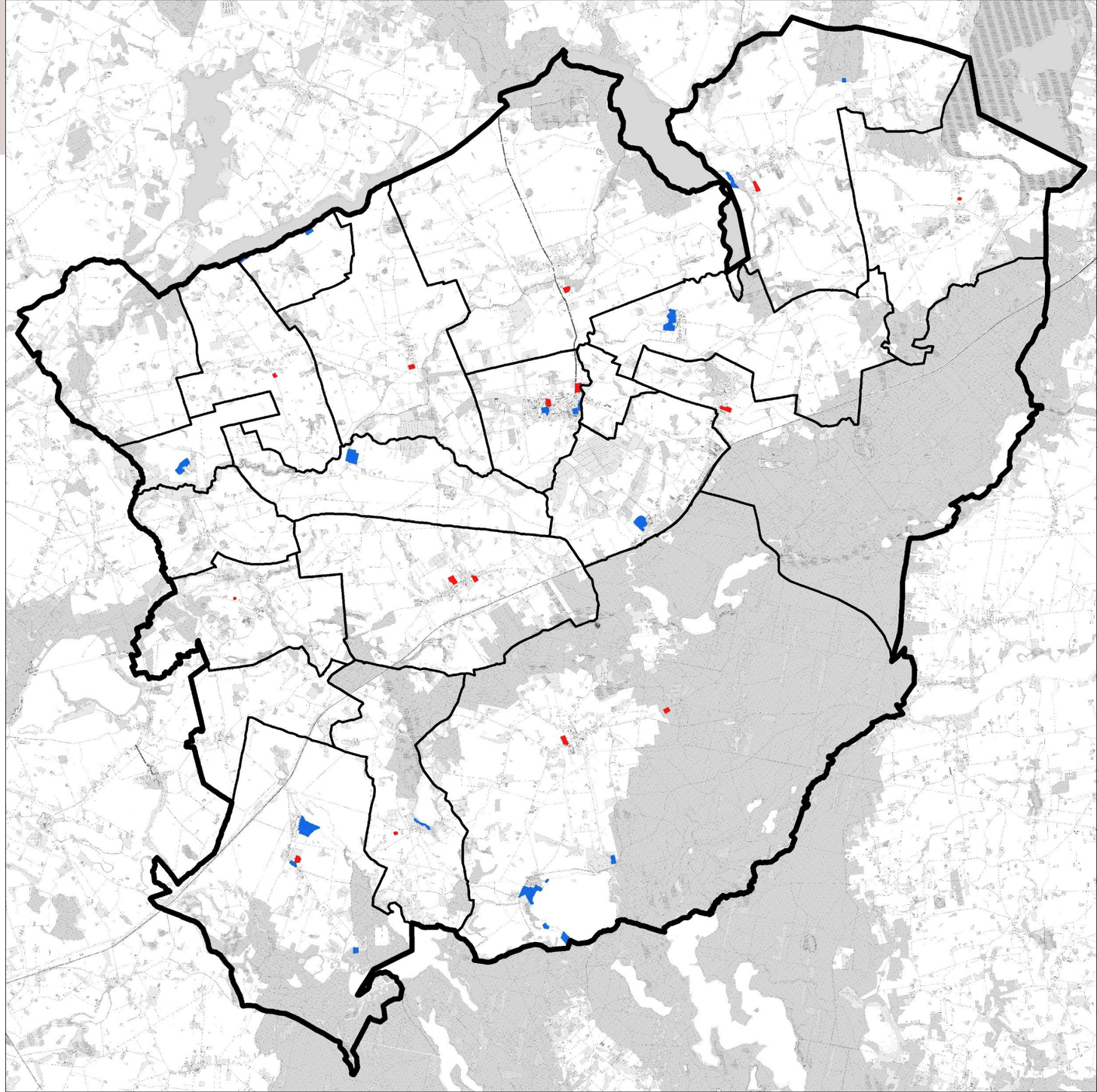
SN – 22 strefy

SC – 15 stref

SN – tereny rekreacji + obiekty historyczne

SC – 8 cmentarzy czynnych (+ ich powiększenie)

SC – 7 cmentarzy nieczynnych

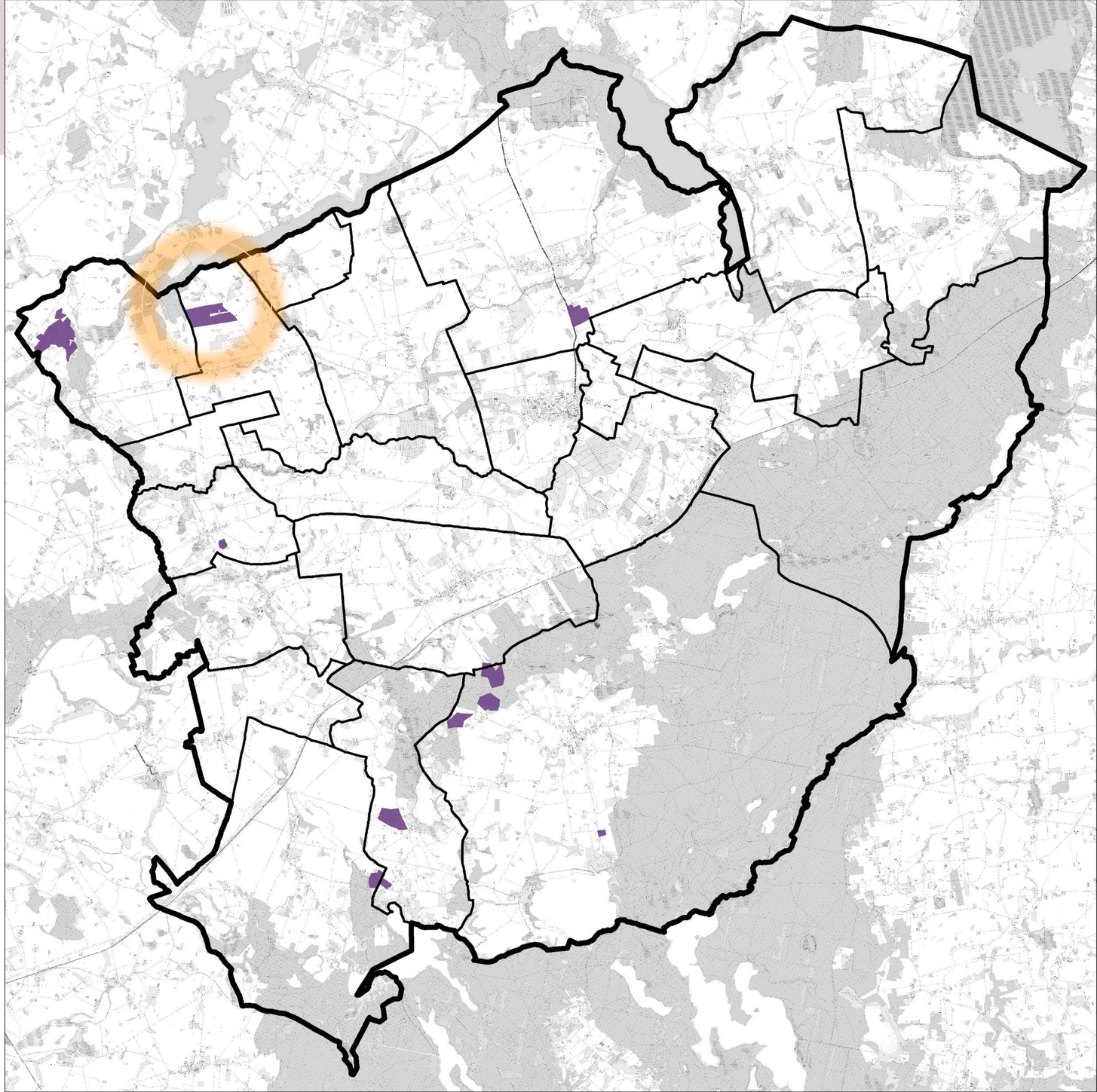


STREFY SG

SG – 12 stref

Istniejące zagospodarowanie
Złoża, tereny i obszary górnicze

Uwzględnienie wniosku w Podlasku



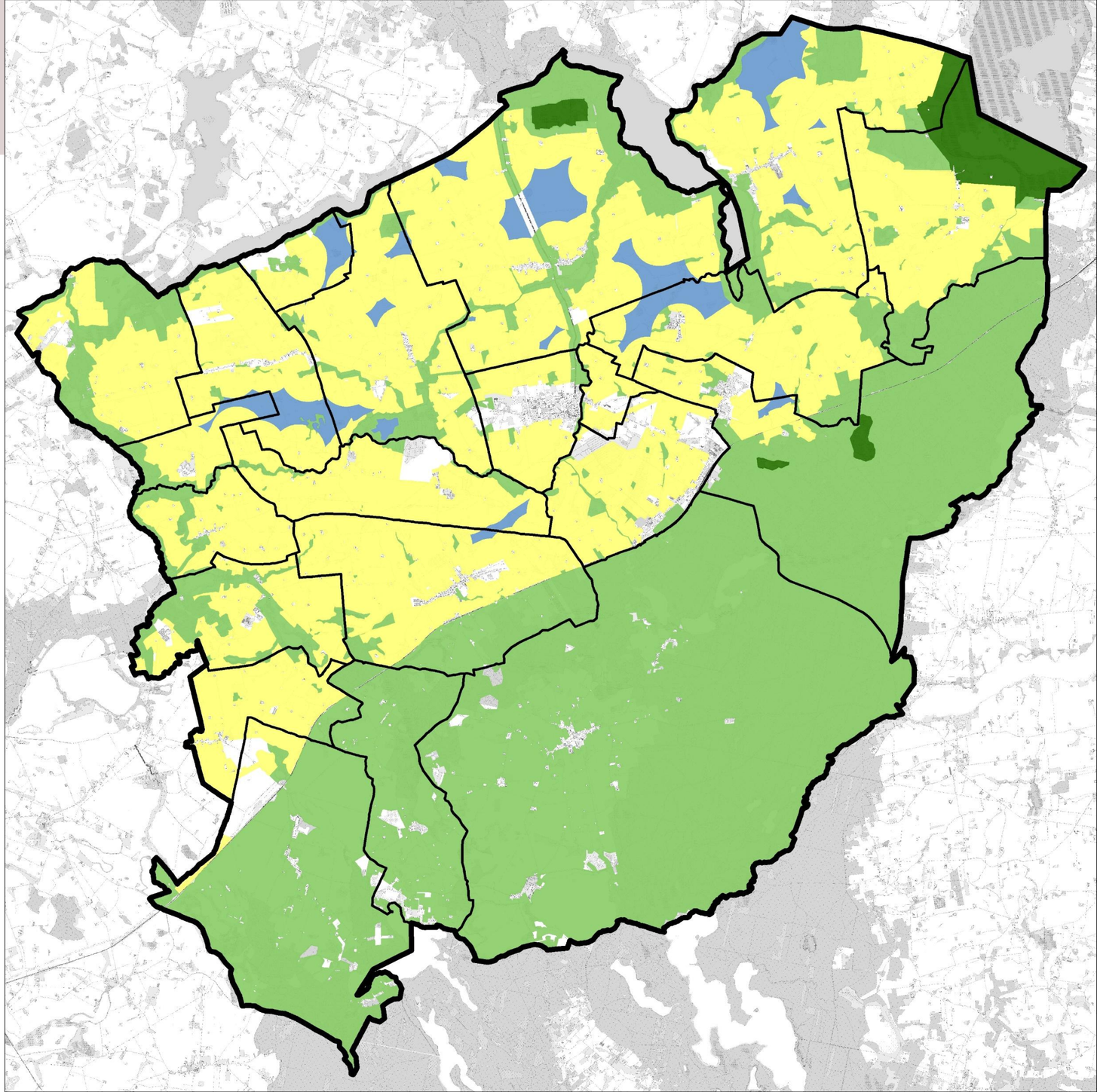
STREFY SO

Rezerwaty przyrody – bez profilu dodatkowego

FOP + lasy + wody
Profil dodatkowy:
teren zieleni urządzonej

Profil dodatkowy:
teren elektrowni słonecznej,
teren elektrowni geotermalnej,
teren zieleni urządzonej

+ elektrownie wiatrowe



STREFY SK

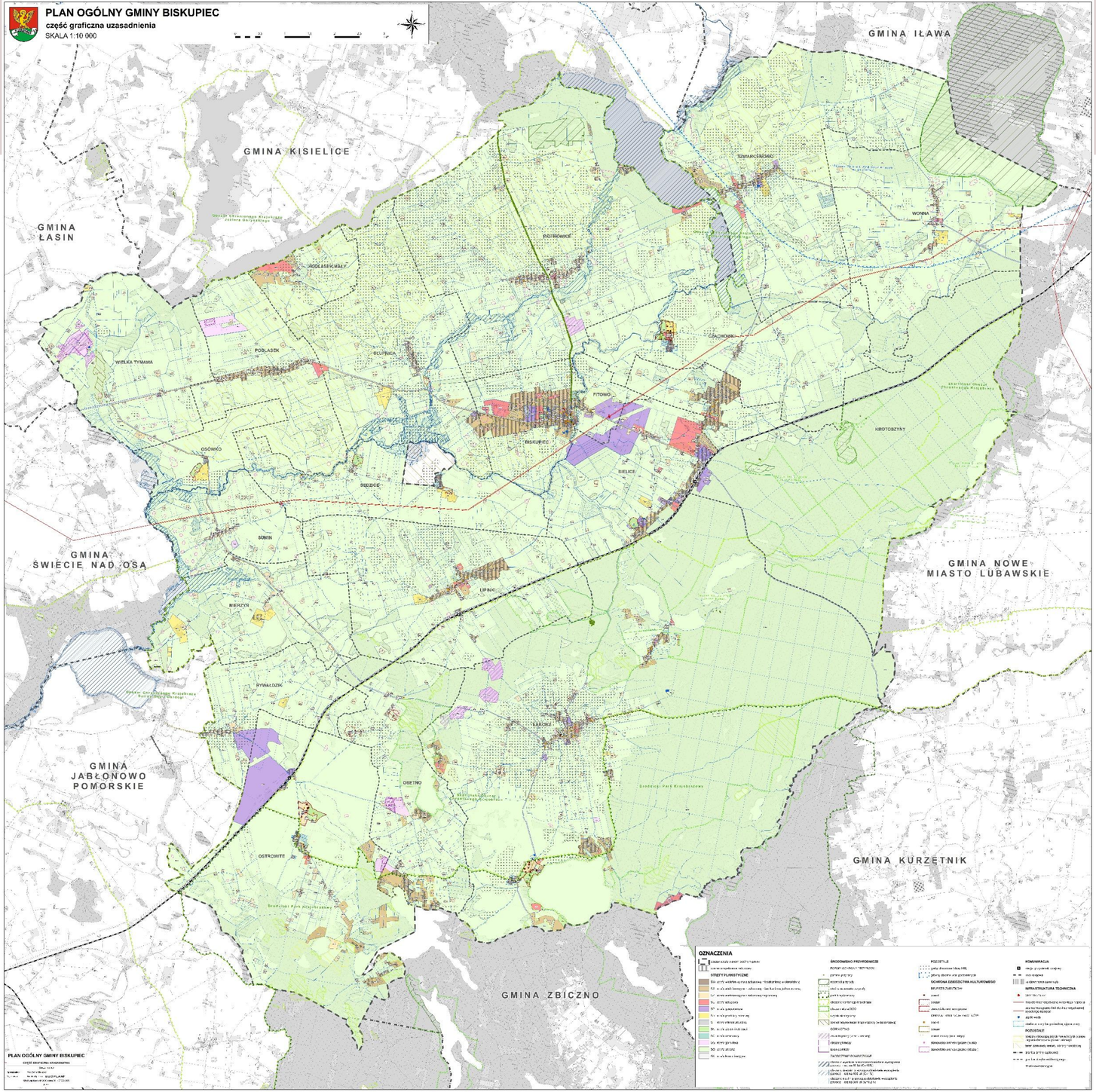
Istniejący układ dróg wojewódzkich
i powiatowych

Linia kolejowa

Brak ustalonych linii rozgraniczających dla drogi ekspresowej



PROJEKT


PLAN OGÓLNY GMINY BISKUPIEC
część graficzna uzasadnienia
SKALA 1:10 000
GMINA IŁAWA
GMINA KISIELICE
GMINA ŁASIN
GMINA ŚWIECIE NAD OSĄ
GMINA NOWE MIASTO LUBAWSKIE
GMINA JABŁONOWO POMORSKIE
GMINA KURZETNIK
GMINA ZBICZNO
SZWARCENIEC
WONNA
RZĄDKOWICE
JAGLĄSEK MAŁY
CZACHÓWEK
POBLASEK
ŚCUPNICA
WIELKA TYMAWA
FITOWO
BISKUPIEC
KROTOSZYNY
OSÓWKO
SIEDZIDE
BIELICE
SUMIN
LIPNIK
MIERZYN
RYWAŁDZIK
ŁĄKORZ
OSETNO
OSTROWITE
OZNACZENIA
STREFY FUNKCYJNE
PLAN OGÓLNY GMINY BISKUPIEC

BIP - PROJEKT

Biuletyn Informacji Publicznej
Urząd Gminy Biskupiec

biuletyn informacji publicznej

UŁATWIENIA DOSTĘPU | ESP | bip.gov.pl

Aktualności › Ogłoszenia › Planowanie przestrzenne › Plan Ogólny Gminy Biskupiec

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

MONITORING WIZYJNY

Informacje

- Elektroniczna Skrzynka Podawcza - EPUAP
- Gmina
- Urząd Gminy
- Jednostki Organizacyjne
- Ewidencje i rejestry
- Prawo
- Finanse
- Konsultacje Społeczne
- Udostępnienie Danych
- Organizacje pozarządowe
- Ponowne wykorzystanie informacji publicznych

Wpisz szukaną treść

Plan Ogólny Gminy Biskupiec

Filmy instruktażowe o Przeglądarce danych planistycznych

https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne/filmy-instruktazowe-o-przegladarce-danych-planistycznych-juz-dostepne

Projekt Planu Ogólnego - konsultacje społeczne

Formularza_pisma_dot_aktu_planowania_przestrzennego.pdf	184.9 KB	2026-01-23 10:25:50
Formularza_pisma_dot_aktu_planowania_przestrzennego.docx	58.3 KB	2026-01-23 10:25:48

BIP - PROJEKT

- Ewidencje i rejestry
- Prawo
- Finanse
- Konsultacje Społeczne
- Udostępnienie Danych
- Organizacje pozarządowe
- Ponowne wykorzystanie informacji publicznych
- Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2021
- Wybory Prezydenckie 2025
- Wybory do Parlamentu Europejskiego 2024
- Wybory Samorządowe 2024
- Wybory Parlamentarne 2023
- Referendum 2023
- Wybory Prezydenckie 2020
- Wybory uzupełniające do Rady Gminy 2020
- Wybory Parlamentarne 2019
- Wybory do Europarlamentu 2019
- Wybory Samorządowe 2018
- Procedura aktualizowania danych zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publiczne
- Elektroniczne Biuro Obsługi Interesanta - EBOI

Rada Gminy Kadencja 2024-2029

- Skład Rady Gminy
- Komisje Rady
- Sesje Rady
- Uchwały Rady Gminy 2024-2029
- Transmisje z Sesji Rady Gminy

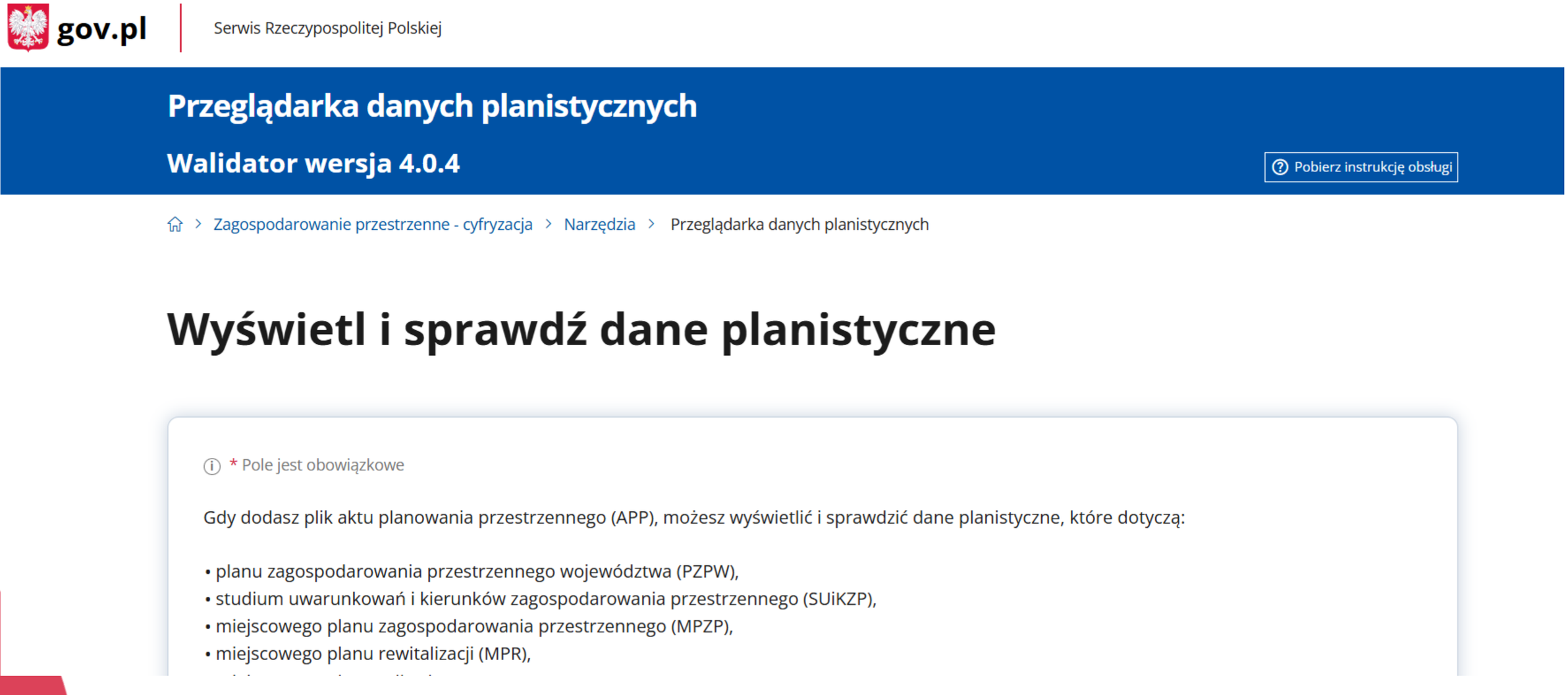
dostępne

Projekt Planu Ogólnego - konsultacje społeczne

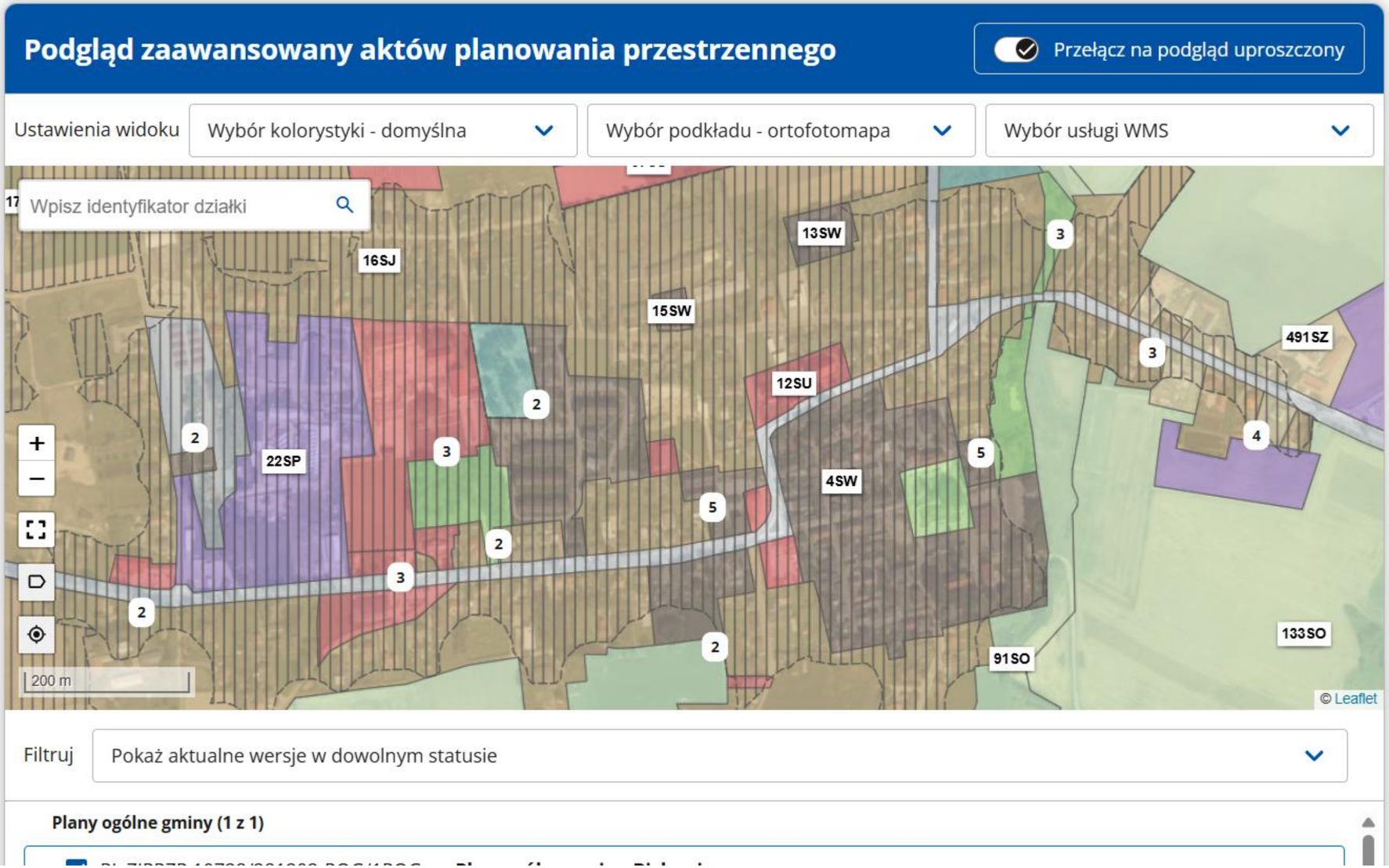
Formularza_pisma_dot_aktu_planowania_przestrzennego.pdf	184.9 KB	2026-01-23 10:25:50
Formularza_pisma_dot_aktu_planowania_przestrzennego.docx	58.3 KB	2026-01-23 10:25:48
Broszura_formularz_pisma_APP.pdf	671.02 KB	2026-01-23 10:25:46
9B_BISKUPIEC_POG_wnioski.rar	3.41 MB	2026-01-23 10:25:43
9A_BISKUPIEC_POG_wykaz_wniosków_instytucji.pdf	713.67 KB	2026-01-23 10:25:41
8B_BISKUPIEC_POG_wnioski.rar	4.86 MB	2026-01-23 10:25:39
8A_BISKUPIEC_POG_wykaz wniosków_osoby.pdf	173.88 KB	2026-01-23 10:25:36
7_BISKUPIEC_POG_POŚ_cz_graficzna.jpg	106.65 MB	2026-01-23 10:25:34
6_BISKUPIEC_POG_POŚ_teskt.pdf	8.52 MB	2026-01-23 10:25:21
5_BISKUPIEC POG_uzasadnienie_cz_graficzna_z uwarunkowaniami.tif	128.75 MB	2026-01-23 10:25:18
4_BISKUPIEC POG_uzasadnienie_cz_graficzna_wizualizacja GML.tif	97.57 MB	2026-01-23 10:25:06
3_BISKUPIEC_POG_uzasadnienie_tekst.pdf	9.19 MB	2026-01-23 10:24:36
2_BISKUPIEC_POG_dane_przestrzenne.gml.zip	1.4 MB	2026-01-23 10:24:33
1_BISKUPIEC_POG_uchwała.pdf		

BIP - PROJEKT

https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/



BIP - PROJEKT


Podgląd zaawansowany aktów planowania przestrzennego
Przełącz na podgląd uproszczony
Ustawienia widoku
Wybór kolorystyki - domyślna
Wybór podkładu - ortofotomapa
Wybór usługi WMS
Wpisz identyfikator działki
16SJ
13SW
15SW
12SU
4SW
22SP
491SZ
133SO
91SO
200 m
© Leaflet
Filtruj
Pokaż aktualne wersje w dowolnym statusie
Plany ogólne gminy (1 z 1)

KONSULTACJE SPOŁECZNE

KONSULTACJE TRWAJĄ OD 29 STYCZNIA 2026 DO 27 LUTEGO 2026 R.

SKŁADANIE UWAG NA FORMULARZU:

https://biskupiec.biuletyn.net/?bip=1&cid=1438

DOSTĘPNY RÓWNIEŻ W URZĘDZIE GMINY W POK. 8

na formularzu w postaci **papierowej**

osobiście lub listownie na adres Urzędu Gminy Biskupiec, Rynek 1, 13-340 Biskupiec;

na formularzu w postaci **elektronicznej**

za pomocą poczty elektronicznej na adres: **ugb@gminabiskupiec.pl**

za pomocą usługi **e-doręczenia** na adres: **AE:PL-20103-24930-GJISA-27**

bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym

UWAGI

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: .....

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)] ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]: .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)]

.....

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

UWAGI

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6]).....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7])	7.2.4. Treść[6])
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7])	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8])	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....	....	....	....

W UWADZE NALEŻY WSKAZAĆ AKTUALNY:

- **NR DZ. EWIDENCYJNEJ**
- **NR LUB NAZWĘ OBRĘBU EWIDENCYJNEGO**

KONSULTACJE SPOŁECZNE

SPOTKANIE OTWARTE

11 lutego 2026 r. w godzinach od 16:00 do 19:00
w Bibliotece-Ośrodek Kultury w Biskupcu, ul. Rynek 4

DYŻUR PROJEKTANTA

12 lutego 2026 r. w godzinach od 16:00 do 18:00 w
Bibliotece-Ośrodek Kultury w Biskupcu, ul. Rynek 4

SKŁADANIE UWAG

do 27 lutego 2026 r.

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ