



UCHWAŁA Nr ...../2024

Rady Miejskiej w Biskupcu

z dnia ..... r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy gmina Biskupiec**

Na podstawie art. 14 ust. 1 i 2, Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz.977 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Miejska w Biskupcu uchwala co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy gmina Biskupiec.

§ 2. 1. Przedmiotem opracowania jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

2. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiony jest na załączniku do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

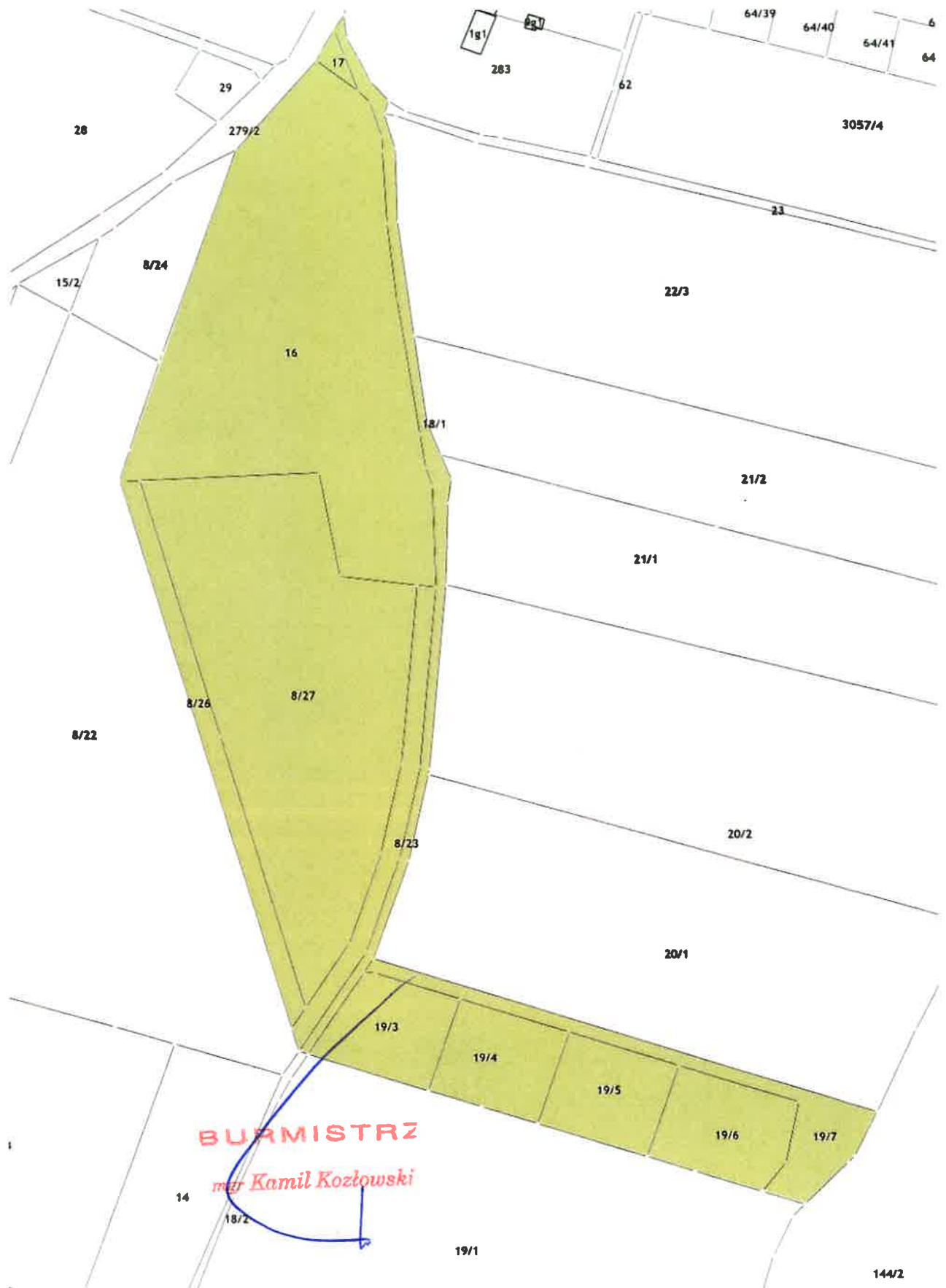
BURMISTRZ  
*mgr Kamil Kozłowski*



**TEREN WYZNACZONY DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Działki nr 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 8/23, 8/26, 8/27, 16, 17, 18/1;**

**Obręb nr 24 - Wilimy, Gmina Biskupiec**





**ZARZĄDZENIE Nr 168/2024**  
**BURMISTRZA BISKUPCA**  
**z dnia 19 czerwca 2024 r.**

wystąpienie do Rady Miejskiej w Biskupcu  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy gmina Biskupiec

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.)

Burmistrz Biskupca zarządził:

**§ 1**

Wystąpić do Rady Miejskiej w Biskupcu o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy gmina Biskupiec.


**§ 2**

1. Projekt Uchwały Rady Miejskiej w Biskupcu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy gmina Biskupiec stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
2. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy, gmina Biskupiec stanowi załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**BURMISTRZ**  
*mgr Kamil Kozłowski*



Adwokat

*Magdalena Wojnarowska-Krywko*





# Burmistrz Biskupca

11-300 Biskupiec, ul. Niepodległości 2



**Załącznik nr 2  
do Zarządzenia Nr 168/2024  
Burmistrza Biskupca  
z dnia 19 czerwca 2024 r.**

## **Analiza zasadności**

**przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy, gmina  
Biskupiec**

OPRACOWAŁA:

mgr inż. Małgorzata Szczawińska

ZATWIERDZIŁ:

**Burmistrz Biskupca**  
mgr Kamil Kozłowski

**BURMISTRZ**  
mgr *Kamil Kozłowski*

czerwiec, 2024 r.

---

## Spis treści

<b>1. WSTĘP</b> .....	<b>3</b>
<b>2. UWARUNKOWANIA</b> .....	<b>3</b>
2.1. Granice obszaru objętego analizą .....	3
2.2. Stan własnościowy .....	3
2.3. Stan użytkowania gruntów .....	3
2.4. Wnioski o sporządzenie planu .....	4
2.5. Stan planistyczny .....	4
2.6. Sytuacja planistyczno-prawna .....	5
2.7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury .....	5
2.8. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu.....	5
2.9. Wydane decyzje o warunkach zabudowy.....	5
<b>3. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH</b> .....	<b>6</b>
3.1. Zakres czynności i prac planistycznych .....	6
3.2. Problematyka ustaleń i rozwiązań planu .....	7
3.3. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego .....	7
<b>4. MATERIAŁY GEODEZYJNE NIEZBĘDNE DO SPORZĄDZENIA PLANU</b> .....	<b>7</b>
<b>5. ANALIZA ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI „STUDIUM ...”</b> .....	<b>8</b>
<b>6. PODSUMOWANIE</b> .....	<b>8</b>
<b>7. WNIOSKI</b> .....	<b>9</b>
<b>8. UZASADNIENIE DO UCHWAŁY</b> .....	<b>9</b>
<b>9. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW</b> .....	<b>10</b>



## 1. WSTĘP

W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpoczyna podjęcie stosownej uchwały przez radę gminy, którą rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy, wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej.

Przed podjęciem uchwały wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

## 2. UWARUNKOWANIA

### 2.1. Granice obszaru objętego analizą

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na załączniku graficznym nr 1.

Analizowany obszar obejmuje powierzchnię **7,3080 ha** i znajduje się w rejonie terenów rekreacyjnych położonych w obrębie Wilimy, gmina Biskupiec.

Obszar ten od wschodu, zachodu i południa graniczy z terenami rekreacyjnymi i w całości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Wilimy .

Na analizowany obszar, o powierzchni 7,3080 ha składają się działki położone w obrębie **Wilimy**, gmina Biskupiec o nr ewid: **19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 8/23, 8/26, 8/27, 16, 17, 18/1.**

### 2.2. Stan własnościowy - stan na czerwiec 2024 r.

Struktura własnościowa obszaru analizowanego przedstawia się następująco:

- **95,15%** obszaru jest we władaniu osób fizycznych (6,9539 ha).
- **4,85%** obszaru stanowi własność Gminy Biskupiec (0,3541 ha).

### **2.3. Stan użytkowania gruntów wg ewidencji – stan na czerwiec 2024 r.**

Analizowany obszar w zakresie struktury użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

1. **57,2 %** obszaru analizowanego stanowią **grunty rolne** (4,1771 ha);
2. **36,2 %** obszaru analizowanego stanowią **łąki i pastwiska** (2,6462 ha);
3. **2,2 %** obszaru analizowanego stanowią **las**y (0,1606 ha);
4. **4,4 %** obszaru analizowanego stanowią **drogi** (0,3241 ha).

Jak wynika z przedstawionej powyżej procentowej struktury użytkowania gruntów analizowany obszar posiada rolny charakter.

Szczegółowa struktura użytkowania gruntów w obszarze analizowanym przedstawia się następująco:

<b>Klasa gruntu</b>	<b>Powierzchnia</b>
RIVa RIVb	4,1771 ha
PsIV	2,0700 ha
ŁIV	0,5762 ha
LsV	0,1606 ha
dr	0,3241 ha
<b>Ogółem</b>	<b>7,3080 ha</b>

### **2.4. Wnioski o sporządzenie planu**

Opracowanie planu miejscowego wynika z inicjatywy Burmistrza Biskupca w ramach uporządkowania zagospodarowania terenów rekreacyjnych obrębu Wilimy, gmina Biskupiec oraz z przyjętych wniosków o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **2.5. Stan planistyczny**

Dla analizowanego obszaru obowiązują n/w dokumenty planistyczne:

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” zatwierdzona Uchwałą Nr III/13/2018 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28 grudnia 2018 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej Wilimy, gmina Biskupiec zatwierdzony Uchwałą XII/83/07 Rady Miejskiej w Biskupcu

---

z dnia 27 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 193 z dnia 13.12.2007 r. poz. 2435).

## **2.6. Sytuacja planistyczno-prawna**

Analizowany obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej Wilimy, gmina Biskupiec zatwierdzonym Uchwałą XII/83/07 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 27 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 193 z dnia 13.12.2007 r. poz. 2435) w 95%. Plan ten dla obszaru analizowanego określa niżej wymienione funkcje:

- **RP.02** – tereny rolne,
- **US.01** - Tereny usług rekreacji i sportu,
- **TI.01** - Tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
- **KP.02** - Tereny parkingów na terenach zieleni leśnej,
- **KD.03** - Tereny dróg publicznych.

## **2.7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**

Na analizowanym terenie nie znajdują się obiekty podlegające ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nie znajdują się też stanowiska archeologiczne.

## **2.8. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu**

Obszar analizowany w całości znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego (wprowadzonym Uchwałą Nr XX/470/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 4171).

## **2.9. Wydane decyzje o warunkach zabudowy**

Ze względu na to, iż obszar analizowany jest objęty aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec to nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

# **3. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH**

## **3.1. Zakres czynności i prac planistycznych:**

---

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

1. Wyłonienia wykonawcy opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą - Prawo zamówień publicznych.
2. Opracowania planu zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) to jest:
  - a) ogłoszenie w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia,
  - b) zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, określając termin składania wniosków do projektu planu miejscowego, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia zawiadomienia,
  - c) po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wystąpienie o stosowne opinie i uzgodnienia do organów właściwych,
  - d) wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
  - e) ogłoszenie, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
  - f) przeprowadzenie konsultacji społecznych, a następnie wprowadzenie zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z tych konsultacji;
  - g) jeżeli w wyniku wprowadzonych zmian w projekcie planu miejscowego wprowadzono zmiany w zakresie dotyczącym lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia się opiniowanie i uzgadnianie w zakresie tych zmian;
  - h) przedstawienie radzie gminy projektu planu miejscowego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2. Art. 19. 1..
3. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu miejscowego wymagających ponownienia uzgodnień, czynności, o których mowa w art. 17 pkt 5a, pkt 6 lit. b, pkt 9 lit. b, pkt 13c i 14, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian;
4. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu.

### **3.2 Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 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;
  - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

### **3.3 Główne założenia/cele sporządzanego planu miejscowego**

Główne cele opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru to stworzenie warunków formalno-prawnych dla:

- ożywienia inwestycyjnego analizowanego obszaru;
- uporządkowania planistycznego tego obszaru,
- aktualizacji ustaleń planu miejscowego i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących przepisów prawnych (plan wszedł w życie 17 lat temu),

## **4. MATERIAŁY GEODEZYJNE NIEZBĘDNE DO SPORZĄDZENIA PLANU**

Plan miejscowy sporządzony zostanie z wykorzystaniem map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym (na podkładzie w skali 1:1000).

## **5. ANALIZA ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI „STUDIUM UWARUNKOWAŃ...”**

W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” przeprowadzono analizę możliwości kształtowania struktury przestrzennej w zakresie:

- wizji rozwoju przestrzennego i kierunków zmian struktury gruntów rolnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Dadaj,
- charakteru, przeznaczeń oraz struktury terenów,
- realizacji polityki przestrzennej.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” wskazuje omawiany teren jako tereny rozwoju zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej oraz w niewielkiej jego części tereny lasów i większych zadrzewień.

Analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami „Studium...” wykazuje, iż plan nie będzie sprzeczny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec”.

## **6. PODSUMOWANIE**

Po szczegółowej analizie uwarunkowań obszaru, dla którego planuje się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzić należy, iż obecna sytuacja nie pozwala na zagospodarowanie terenów zgodnie z oczekiwaniami Gminy Biskupiec.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy użytkowania gruntów w analizowanym obszarze nie występują typowe grunty rolne. Grunty są obecnie użytkami rolnymi oraz gruntami leśnymi.

Obecne ustalenia planu miejscowego uniemożliwiają właściwe dbanie o ład przestrzenny i kształtowanie przestrzeni w obszarze terenów rekreacyjnych Wilimy. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru spowoduje jednoznaczne uregulowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

Wobec powyższego stwierdzić należy, iż przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru jest zasadne.

Analizując wpływ planowanej funkcji na użytkowanie sąsiednich terenów stwierdzić należy, że przy zachowaniu wymogów dotyczących ochrony środowiska funkcja ta nie będzie kolidować z terenami sąsiednimi.

## **7. WNIOSKI**

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu:

- umożliwi uporządkowanie ładu przestrzennego tego obszaru;
- umożliwi w sposób jasny określenie możliwości zagospodarowania nieruchomości;
- stworzy stabilne i przewidywalne warunki zagospodarowania terenu, w tym zabudowy;
- umożliwi właścicielom nieruchomości przygotowanie długoterminowych strategii dotyczących inwestowania na tym terenie;
- spowoduje jasne określenie kierunków rozwoju dla tego terenu ujęte w formę aktu prawa miejscowego;
- w przypadku podniesienia wartości nieruchomości spowoduje krótkoterminowy (3-5 lat od uchwalenia planu) wpływ do budżetu gminy opłat adiacenckich i planistycznych.

## **8. UZASADNIENIE DO UCHWAŁY**

Zgodnie z Art. 14 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Art. 14 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

Celem planu jest stworzenie warunków formalno-prawnych regulujących zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w zakresie funkcji turystycznej w rejonie obszarów turystycznych w okolicy wsi Wilimy nad jeziorem Dadaj.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Burmistrz

---

Biskupca przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych Wilimy, gmina Biskupiec oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” zatwierdzonego Uchwałą Nr III/13/2018 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28 grudnia 2018 r.

Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu jest celowe i uzasadnione.

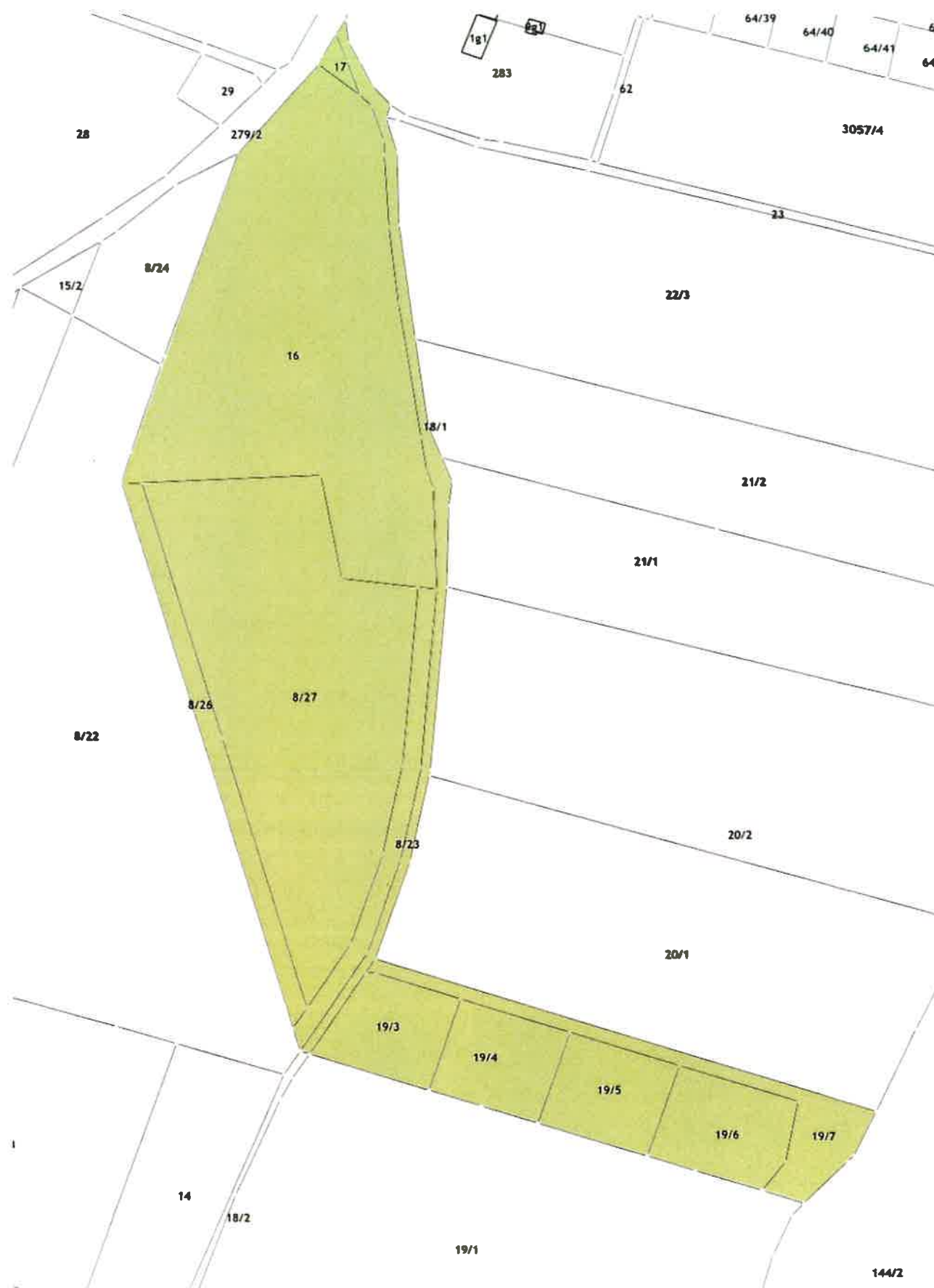
## **9. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:**

- 1. Załącznik graficzny nr 1:** granice obszaru objętego analizą
- 2. Załącznik graficzny nr 2:** wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec
- 3. Załącznik graficzny nr 3:** wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

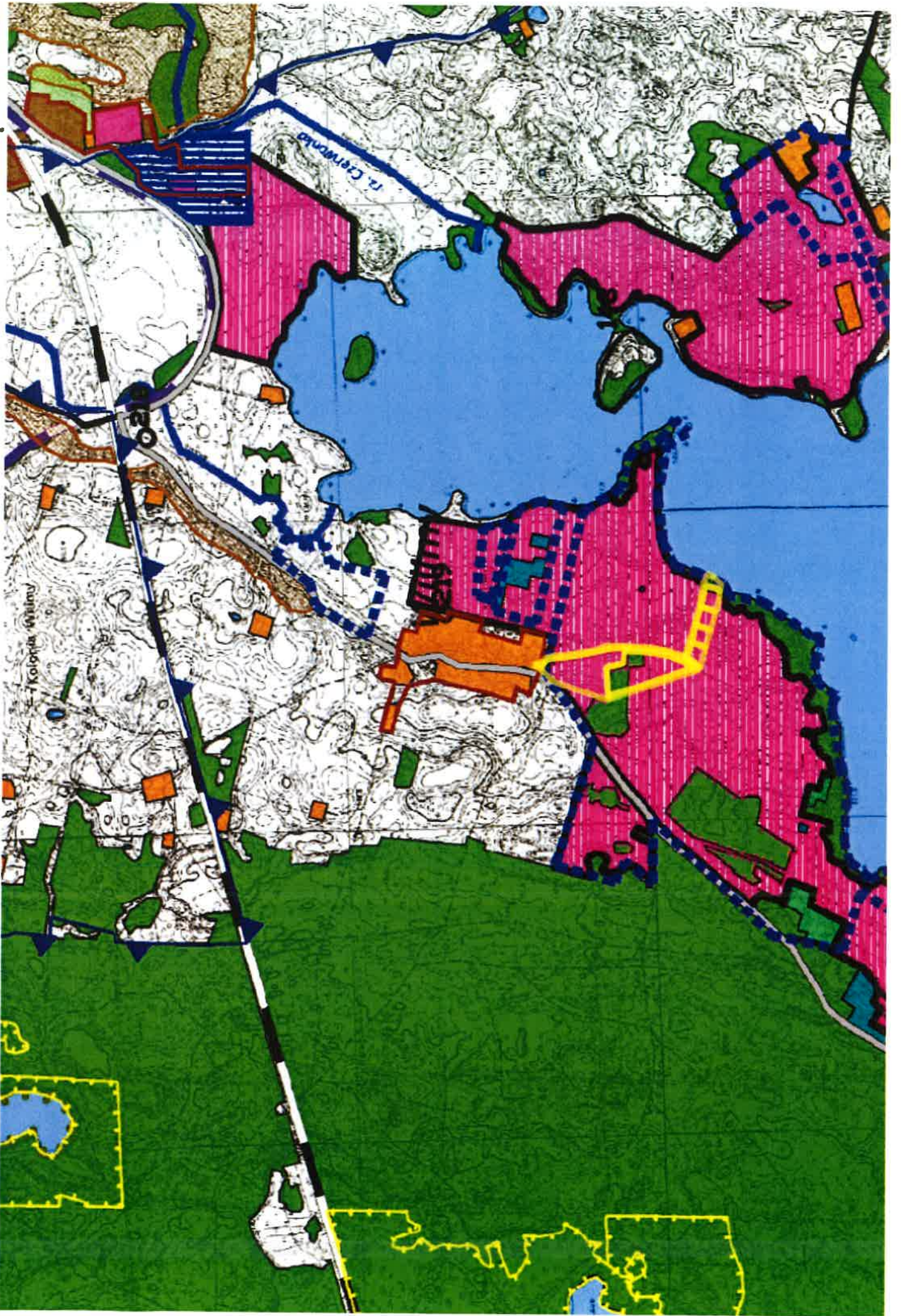


**TEREN WYZNACZONY DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Działki nr 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 8/23, 8/26, 8/27, 16, 17, 18/1;  
Obręb nr 24 - Wilimy, Gmina Biskupiec**









Załącznik nr 3

