

*Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVI/105/15
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 30 grudnia 2015 r.*

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY BISKUPIEC W LATACH 2010 – 2015



Opracował:
inż. Mariusz Zbrzeski

Zatwierdził:
Burmistrz Biskupca
mgr Kamil Kozłowski

Biskupiec, grudzień 2015

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OPISOWA	3
1. Wstęp	3
2. Cel opracowania i materiały źródłowe	4
3. Obowiązujące dokumenty planistyczne	6
4. Diagnoza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	8
4.1. Analiza obowiązujących dokumentów planistycznych	8
4.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	8
4.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	13
4.2. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	60
4.2.1. Decyzje o warunkach zabudowy	60
4.2.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	65
4.3. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia planów miejscowych i zmiany obowiązujących planów miejscowych oraz studium	68
5. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych	71
5.1. Aktualnie realizowane opracowania planistyczne	71
6. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych	73
7. Podsumowanie i wnioski	75
II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA	76
Mapa 1. Orientacyjny zasięg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	76
Mapa 2. Orientacyjny zasięg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z podziałem czasowym ich uchwalenia	77

1. Wstęp

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Dlatego też, zgodnie z art. 32 ust. 2 wspomnianej ustawy, co najmniej raz w czasie kadencji rady wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w celu podjęcia przez radę gminy uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Niniejsze opracowanie zawiera zbiorczą informację na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Biskupiec w okresie ostatnich 6 lat – od 1 stycznia 2010 r. do 21 grudnia 2015 r. wraz z wnioskami o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec.

2. Cel opracowania i materiały źródłowe

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo przeprowadzono analizę związaną z ustalonymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Opracowanie ma na celu ocenę potrzeb zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zoptymalizowanie działań planistycznych w gminie oraz zidentyfikowanie potrzeb zmiany studium, a następnie określenia wieloletniego planu sporządzania miejscowych planów lub ich zmian.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Biskupiec umożliwia kompletną ocenę zarówno samych opracowań planistycznych jak również skutków, w tym w szczególności ekonomicznych, społecznych i przyrodniczych. Planowanie przestrzenne na poziomie lokalnym reguluje sposób wykonywania prawa własności. Kompetencje przypisane w tym zakresie władzom samorządowym dają duże możliwości oddziaływania na sposób zagospodarowania przestrzeni, przy czym należy mieć na uwadze, że zależność pomiędzy dobrem wspólnym, a prywatnym może determinować konflikty przestrzenne. Celem nadrzędnym w planowaniu przestrzennym jest dążenie do osiągnięcia lub przywrócenia ładu przestrzennego. Decyzje podejmowane w toku prowadzenia prac planistycznych oddziałują w sposób znaczący w przestrzeń, którą należy traktować jako zasób ograniczony i nieodnawialny.

Każdy element systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego powinien być ze sobą spójny, a działania samorządu w tym zakresie muszą być strategiczne. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pozwoli właściwie zidentyfikować stan planistyczny. Prezentacja danych dotyczących wszystkich dokumentów umożliwia pełną właściwą interpretację.

Niezależnie od wymagań ustawowych, sporządzenie analizy umożliwia rzetelną ocenę obowiązujących opracowań, a także pozwala właściwie ukierunkować politykę przestrzenną.

Przyjęcie odpowiedniej strategii w zakresie zarządzania przestrzenią jest jednym z warunków koniecznych trwałego rozwoju gminy. Ład przestrzenny wymaga zbiorowej odpowiedzialności wszystkich użytkowników przestrzeni. Dopiero tak pojmowane wspólne interesy mieszkańców miasta i gminy ujęte w ramy dokumentu strategicznego, jakim jest

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec dają możliwość poprawy jakości życia i budowania podstaw rozwoju gminy.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Biskupiec opracowano wykorzystując poniższe materiały:

- 1) informacja katastralna powiatu olsztyńskiego:
<http://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php>;
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec wraz ze zmianą;
- 3) uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- 4) wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 5) uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmian lub planów miejscowych;
- 6) stan zaawansowania aktualnie sporządzanych planów (lub ich zmian) oraz zmiany studium;
- 7) decyzje o warunkach zabudowy oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2010 – 2015;

3. Obowiązujące dokumenty planistyczne

Najważniejszymi dokumentami w zakresie polityki przestrzennej gminy są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze miasta i gminy Biskupiec obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” zatwierdzone Uchwałą Nr XLI/277/02 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 26 kwietnia 2002 r. (zmienione: Uchwałą Nr XLII/309/06 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 25 lipca 2006 r.).

W studium określona jest polityka przestrzenna gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Według stanu na dzień 21 grudnia 2015 r. na obszarze gminy obowiązuje 36 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących akty prawa miejscowego. Zajmują one około 9,4% powierzchni gminy.

TABELA 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	Nazwa planu miejscowego	Data uchwalenia	Data publikacji
1.	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych, wieś Rukławki, gmina Biskupiec	13.03.1998	01.04.1998
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w Wilimach gmina Biskupiec	28.01.2000	15.02.2000
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Biskupiec dotyczący przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 Rybno-Biskupiec	28.01.2000	21.02.2000
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu kondominium turystycznego położonego w gminie Biskupiec nad jeziorem Dadaj w rejonie wsi Najdymowo przeznaczonego na rekreację indywidualną i zbiorową	29.06.2001	21.08.2001
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec w obrębie Najdymowo (działki nr 306/1, 306/2 i 307)	27.12.2001	29.01.2002
6.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec dla obszaru zalegania i eksploatacji złoża kruszywa naturalnego Rasząg	04.10.2002	29.11.2002
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wypoczynku i sportów wodnych w gminie Biskupiec w obrębie Stanclewo (działka nr 132)	21.02.2003	09.05.2003
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i rekreacyjnej położonego w obrębie Czerwonka w gminie Biskupiec	21.02.2003	09.05.2003
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Wilimy nad jeziorem Dadaj, gmina Biskupiec	25.03.2003	09.05.2003
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej nieuciążliwej położonej w obrębie Biskupiec Kolonia w gminie Biskupiec	08.04.2003	25.04.2003
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miejsca Obsługi Podróżnych – MOP II położonego w obrębie Najdymowo w gminie Biskupiec przy drodze krajowej nr 57	26.08.2003	24.09.2003
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych i leśnych w obrębie Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec	26.08.2003	24.09.2003
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej w Rukławkach, gmina Biskupiec	14.11.2003	02.12.2003
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów Gminy Biskupiec	21.01.2004	16.03.2004

	położonych w obrębie Wilimy – działki nr 6/1, 6/2 i 69		
15.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych „Słoneczny Brzeg” w obrębie Rukławki, w gminie Biskupiec	19.10.2004	22.11.2004
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec	15.06.2005	11.08.2005
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś Nasy, w gminie Biskupiec	30.03.2006	30.05.2006
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej w obrębie Rukławki, gmina Biskupiec	31.05.2006	09.08.2006
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego historycznego układu urbanistycznego miasta Biskupiec	16.05.2007	17.07.2007
20.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Kamionka, gmina Biskupiec	28.06.2007	07.09.2007
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy, gmina Biskupiec	27.09.2007	13.12.2007
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej w obrębie Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec	24.01.2008	11.03.2008
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej położonych przy ulicy Mickiewicza w obrębie Biskupiec Kolonia	25.04.2008	24.07.2008
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych w Kojtrynach gmina Biskupiec	06.11.2008	23.12.2008
25.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec	28.01.2009	16.03.2009
26.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno-pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec	28.01.2009	16.03.2009
27.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ul. Mickiewicza i ul. Kryniczną	23.04.2009	26.06.2009
28.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Stanclewo, gmina Biskupiec	23.04.2009	26.06.2009
29.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec dla terenów położonych w Biskupcu przy ul. 1-go Maja	27.08.2010	27.10.2010
30.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec w obrębie geodezyjnym Wilimy	28.10.2010	14.01.2011
31.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Parleza Wielka, obręb Lipowo, gmina Biskupiec	24.03.2011	09.06.2011
32.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Kościuszki, Kilińskiego i Lipowej oraz w rejonie ul. Aleja Broni i Ludowej	28.10.2011	30.11.2011
33.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Kilińskiego	17.09.2013	04.11.2013
34.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło, ul. Przemysłowej i ul. Aleja Broni oraz w obr. Biskupiec Kolonia w rejonie dróg kr. nr 16 i 57	17.09.2013	04.11.2013
35.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ulic Bolesława Chrobrego, Armii Krajowej, Ludowej i Al. Broni	24.06.2014	25.08.2014
36.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja	31.03.2015	26.05.2015

4. Diagnoza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

4.1. Analiza obowiązujących dokumentów planistycznych

4.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze miasta i gminy Biskupiec obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” zatwierdzone Uchwałą Nr XLI/277/02 Rady Miejskiej w Biskupcu (zmienione: Uchwałą Nr XLII/309/06 Rady Miejskiej w Biskupcu).

Pierwsze opracowanie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” sporządzone zostało na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta straciła ważność z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W okresie ważności obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowana została zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” i uchwalona w dniu 25 lipca 2006 r.

Celem nadrzędnym zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec, określonym w „Studium...” jest rozwój zrównoważony, gwarantujący wzrost poziomu życia mieszkańców i zapewnienie gminie Biskupiec trwałej konkurencyjności w regionie, przy zachowaniu walorów przyrodniczych i kulturowych oraz optymalnym wykorzystaniu podstawowego zasobu, jakim jest przestrzeń.

Cel ten sprowadza się do stworzenia na terenie gminy warunków do wielokierunkowej działalności gospodarczej o odpowiednio zróżnicowanym stopniu intensywności i charakterze funkcjonalnym, rozwoju różnorodnych form turystyki oraz utrzymania i rozwoju funkcji rolniczej, a także zaspokojenia potrzeb społecznych mieszkańców, zgodnie z ich oczekiwaniami i aspiracjami oraz wymogami ochrony środowiska.

Obecnie obowiązujące „Studium...” nie było zmienione w okresie ostatnich 9 lat. Rada Miejska w Biskupcu w dniu 30 czerwca 2008 r. podjęła Uchwałę nr XX/152/08 w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec”. Pomimo wielu lat pracy nad opracowaniem zmiany „Studium...” Gmina Biskupiec nie posiada do dnia dzisiejszego prawomocnego dokumentu. Dwukrotnie zmiana „Studium...” była uchwalana przez Radę Miejską w Biskupcu, ale w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, a

w drugim przypadku wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego dokumenty te okazywały się niezgodne z obowiązującymi przepisami.

Na dzień dzisiejszy, po wprowadzeniu poprawek i dostosowaniu zmiany „Studium...” do aktualnych potrzeb Gminy Biskupiec, zakończyło się wyłożenie tego dokumentu do publicznego wglądu. Następnym etapem będzie przekazanie przez Burmistrza Biskupca, właściwej uchwały w tej sprawie do Rady Miejskiej w Biskupcu w celu uchwalenia.

Pomimo uchwalenia obecnie opracowywanej zmiany „Studium...” Gmina Biskupiec powinna rozważyć przystąpienie do sporządzenia nowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec”.

Główny dokument „Studium...” opracowywany był w okresie obowiązywania „starej ustawy”, a więc wszelkie jego zmiany są tylko nakładkami kierującymi się obecnymi potrzebami zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec. W pełni uzasadnionym wydaje się opracowanie nowego dokumentu zgodnie z obowiązującymi przepisami, jak również z wykorzystaniem obecnie obowiązujących technik graficznych i możliwości cyfrowej edytowalności dokumentu i poszczególnych jego warstw.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem strategicznym określającym politykę przestrzenną samorządu w odniesieniu do całego obszaru gminy. Jak sama nazwa wskazuje dokument ten nie tylko uwzględnia szereg uwarunkowań, ale przede wszystkim ustala kierunki rozwoju. Choć studium nie jest aktem prawa miejscowego, jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Jedną z podstawowych zasad dotyczących systemu planowania przestrzennego jest hierarchiczność dokumentów. Ostatnia zmiana Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju wprowadziła modyfikację wizji zagospodarowania przestrzennego Polski oraz celów i kierunków polityki przestrzennej. KPZK jako dokument o zasięgu krajowym jest najważniejszym opracowaniem o charakterze strategicznym dotyczącym zagospodarowania przestrzennego, w którym określa się ustalenia i zalecenia do przygotowywania planów zagospodarowania przestrzennego województw. Powyższe skutkuje oczywistym brakiem powiązania i kontynuacji pomiędzy dokumentami nadrzędnymi.

Niezależnie od wartości merytorycznej studium, przy realizacji tego dokumentu należy uwzględnić również zmieniające się rozwiązania technologiczne. Precyzja sporządzania studium ma wpływ nie tylko na dokładność pozyskiwanych i wprowadzanych danych, ale również umożliwia pełną analizę. Zatem w przypadku realizacji nowego studium wskazane jest sporządzenie rysunku studium w formie bazy danych przestrzennych GIS.

Podsumowując, obowiązujące studium pozwala realizować przyjęty kierunek polityki przestrzennej. Należy jednak podkreślić, że od czasu uchwalenia ostatniej zmiany studium zaszło wiele zmian, zarówno w przestrzeni jak i w aktach prawnych powiązanych z planowaniem przestrzennym. Forma w jakiej opracowano dotychczasowe studium również uległa dezaktualizacji, co przy obecnych możliwościach wynikających z zastosowania technologii GIS wskazuje na konieczność opracowania dokumentu w technice umożliwiającej pozyskanie, wymianę i prezentację danych przestrzennych. Wydaje się, że jest to jedno z poważniejszych wyzwań stawianych samorządom, polegające na dostosowaniu zasad sporządzania dokumentów planistycznych do przyjętych standardów wynikających między innymi z dyrektywy INSPIRE.

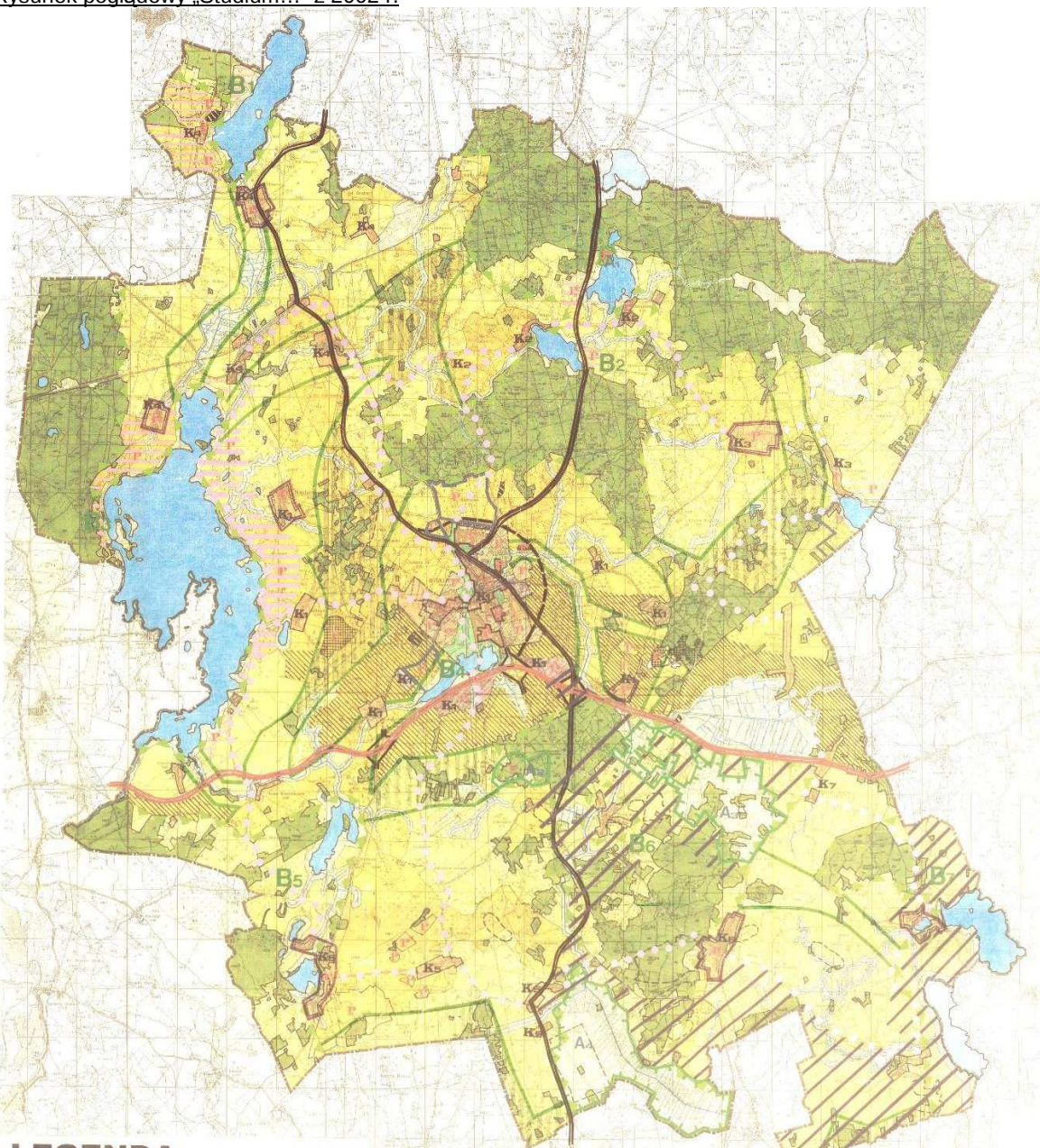
Postuluje się zatem opracowanie nowego studium (nie zmiany) jako kompleksowego dokumentu umożliwiającego identyfikację uwarunkowań i określenie strategicznych kierunków zmian w przestrzeni gminy. Uchwalenie nowego studium spowoduje możliwość skoordynowania zarówno pozostałych dokumentów planistycznych jak również dokumentów niezbędnych do pozyskania środków finansowych na rozwój obszarów (np. rewitalizację).

Należy zatem uznać „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” za nieaktualne i podjąć właściwe kroki do opracowania nowego „Studium...”.

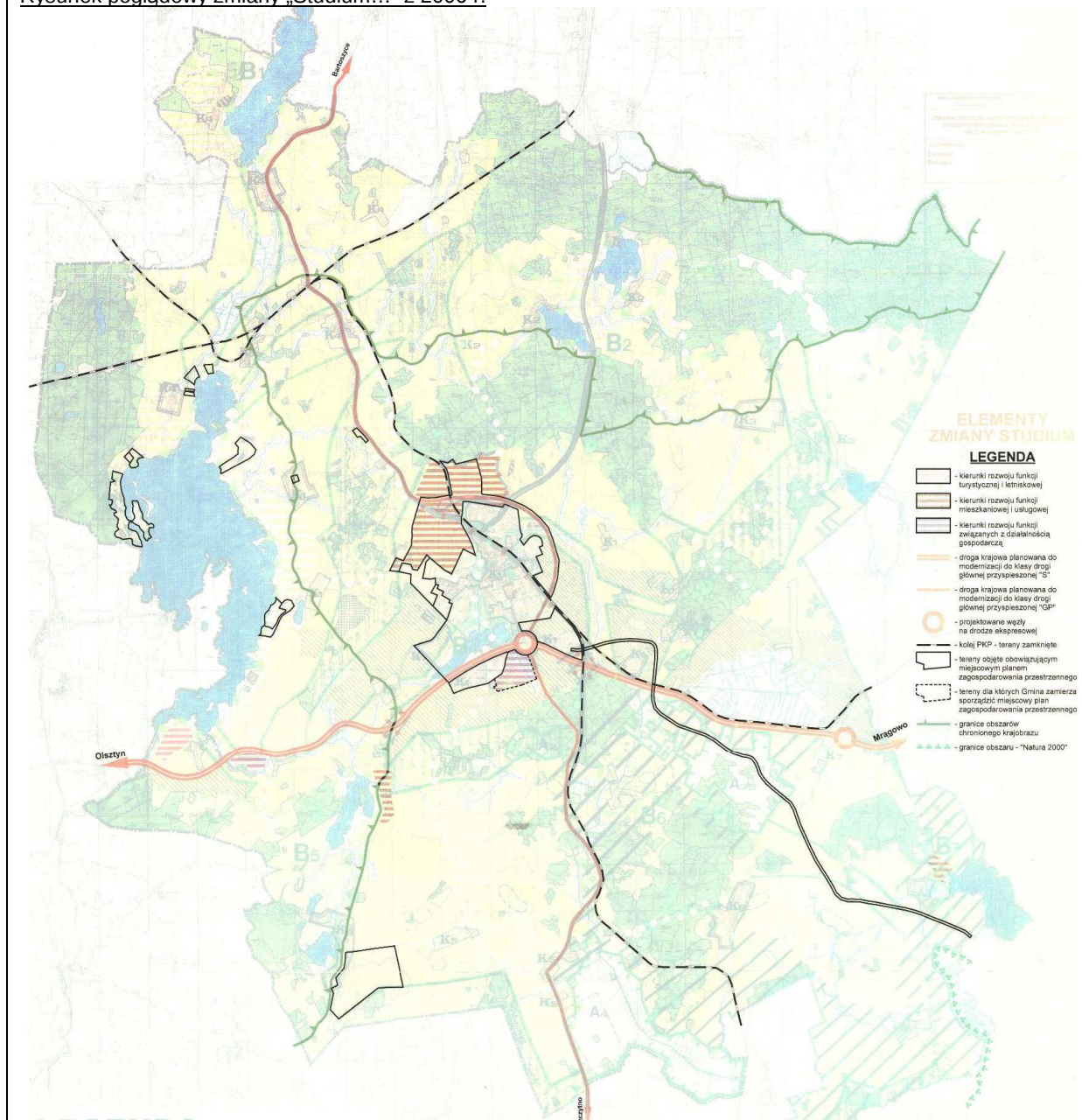
TABELA 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Uchwalenie	Uchwała Nr XLI/277/02 Rady miejskiej w Biskupcu z dnia 26 kwietnia 2002 r.
Powierzchnia	28533,5 ha
Zmiana	Uchwała Nr XLII/309/06 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 25 lipca 2006 r.
Ocena aktualności	„Studium...” w znacznej części należy uznać za nieaktualne
Rekomendacje	„Studium...” w znacznej części jest nieaktualne i wymaga zmiany

Rysunek poglądowy „Studium...” z 2002 r.



Rysunek poglądowy zmiany „Studium...” z 2006 r.



4.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określania sposobów ich zagospodarowania i zabudowy uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy ma charakter realizacyjny i jest aktem prawa miejscowego. W granicach gminy i miasta Biskupiec dotychczas sporządzono łącznie 36 planów miejscowych.

Tereny objęte planami miejscowymi koncentrują się przede wszystkim w obszarze miasta. Uporządkowanie skomplikowanej struktury miejskiej w jednym opracowaniu pozwoliło na regulację istniejących terenów zabudowanych oraz wyznaczenie nowych obszarów inwestycyjnych. W granicach miasta opracowano w sumie 10 planów miejscowych, z czego jeden obejmuje niemal 100 % powierzchni miasta, natomiast pozostałe stanowią niezbędne zmiany nałożone na plan obejmujący całe miasto.

Znaczna liczba i powierzchnia planów miejscowych obejmuje również tereny o wysokim potencjale turystycznym. Bezpośrednie sąsiedztwo Jeziora Dadaż jest obszarem, w którym nasila się presja inwestycyjna. Jedynie realizacja planu miejscowego pozwala w sposób kompleksowy uwzględnić konieczność zrównoważonego rozwoju przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

Dokumentem uchwalonym najwcześniej, bo w 1998 roku, jest plan miejscowy dla części terenów rekreacyjnych w obrębie Rukławki. W niemal każdym roku, począwszy od 2000 roku uchwalono co najmniej 1 plan miejscowy. Natomiast w 2012 roku nie uchwalono żadnego planu miejscowego. Najwięcej, siedem planów miejscowych, uchwalono w 2003 roku. Wbrew pozorom nie jest to efekt zamierzonej polityki przestrzennej, a raczej presji inwestorów. Pomimo „przyjaznych” działań Gminy w stosunku do inwestorów na większości terenów objętych planami nie rozpoczęła się realizacja inwestycji.

Planem miejscowym wyróżniającym się największą powierzchnią jest Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec, którego powierzchnia przekracza 900 ha. Obejmuje on swoim zasięgiem nie tylko cały obszar miasta, ale również fragmenty sąsiednich obrębów: Biskupiec Kolonia, Rukławki oraz Rzeck. W celu rozwiązania doraźnych problemów, od czasu uchwalenia tego planu sporządzono 10 planów miejscowych obejmujących niewielkie zmiany.

Ponad 150 ha obejmuje plan miejscowy zrealizowany dla obszaru zalegania i eksploatacji złoża kruszywa naturalnego Rasząg, co stanowi 0,5% powierzchni całej gminy.

Poniżej przedstawiono tabelę określającą udział obowiązujących planów miejscowych w powierzchni gminy.

TABELA 3. Udział obowiązujących planów w powierzchni gminy:

Lp.	Nazwa planu miejscowego	Powierzchnia planu w ha	Udział w pow. gminy
1.	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych, wieś Rukławki, gmina Biskupiec	7,2	0%
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w Wilimach gmina Biskupiec	78,8	0,3%
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Biskupiec dotyczący przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 Rybno-Biskupiec	33,0	0,1%
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu kondominium turystycznego położonego w gminie Biskupiec nad jeziorem Dadaj w rejonie wsi Najdymowo przeznaczonego na rekreację indywidualną i zbiorową	11,4	0%
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec w obrębie Najdymowo (działki nr 306/1, 306/2 i 307)	0,5	0%
6.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec dla obszaru zalegania i eksploatacji złoża kruszywa naturalnego Rasząg	157,1	0,5%
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wypoczynku i sportów wodnych w gminie Biskupiec w obrębie Stanclewo (działka nr 132)	1,3	0%
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i rekreacyjnej położonego w obrębie Czerwonka w gminie Biskupiec	0,2	0%
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Wilimy nad jeziorem Dadaj, gmina Biskupiec	5,9	0%
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej nieuciążliwej położonej w obrębie Biskupiec Kolonia w gminie Biskupiec	5,8	0%
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miejsca Obsługi Podróżnych – MOP II położonego w obrębie Najdymowo w gminie Biskupiec przy drodze krajowej nr 57	6,3	0%
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych i leśnych w obrębie Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec	65,2	0,2%
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej w Rukławkach, gmina Biskupiec	1,8	0%
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów Gminy Biskupiec położonych w obrębie Wilimy – działki nr 6/1, 6/2 i 69	10,1	0%
15.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych „Stonieczny Brzeg” w obrębie Rukławki, w gminie Biskupiec	13,2	0%
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec	908,1	3,1%
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś Nasy, w gminie Biskupiec	60,7	0,2%
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej w obrębie Rukławki, gmina Biskupiec	6,3	0%
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego historycznego układu urbanistycznego miasta Biskupiec	10,1	0%
20.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Kamionka, gmina Biskupiec	5,3	0%
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy, gmina Biskupiec	76,2	0,3%
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej w obrębie Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec	32,8	0,1%
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej położonych przy ulicy Mickiewicza w obrębie Biskupiec Kolonia	10,4	0%
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych w Kojtrynach gmina Biskupiec	94,4	0,3%

25.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec	2,9	0%
26.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno-pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec	1,3	0%
27.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ul. Mickiewicza i ul. Kryniczną	0,1	0%
28.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Stanclewo, gmina Biskupiec	14,3	0%
29.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec dla terenów położonych w Biskupcu przy ul. 1-go Maja	4,8	0%
30.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec w obrębie geodezyjnym Wilimy	8,3	0%
31.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Parleza Wielka, obręb Lipowo, gmina Biskupiec	13,9	0%
32.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Kościuszki, Kilińskiego i Lipowej oraz w rejonie ul. Aleja Broni i Ludowej	7,8	0%
33.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Kilińskiego	2,2	0%
34.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło, ul. Przemysłowej i ul. Aleja Broni oraz w obr. Biskupiec Kolonia w rejonie dróg kr. nr 16 i 57	10,0	0%
35.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ulic Bolesława Chrobrego, Armii Krajowej, Ludowej i Al. Broni	4,1	0%
36.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja	1,5	0%

1.	Nazwa planu	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych, wieś Rukławki, gmina Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr XL/291/98 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 13.03.1998 r.
	Powierzchnia	Plan obowiązuje w części - na terenie o powierzchni 7,2 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy letniskowej indywidualnej Powierzchnia terenów pod zabudowę letniskową UTL: 3,07 ha
	Ocena aktualności	Przedmiotowy plan miejscowy został w wielu miejscach, wielokrotnie zmieniony i aktualnie obowiązuje on tylko w części w zakresie ustaleń dla zabudowy letniskowej indywidualnej oraz drogi powiatowej i ścieżki rowerowej.
	Rekomendacje	Ze względu na wpływające wnioski dotyczące korekty linii zabudowy plan może zostać zmieniony w tym zakresie z pozostawieniem obecnie obowiązujących funkcji i sposobu zabudowy.

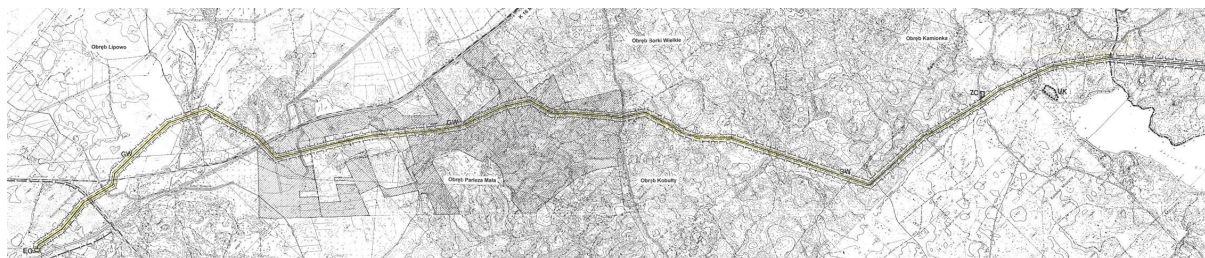
[illegible]

2.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w Wilimach gmina Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr XVI/105/2000 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28.01.2000 r.
	Powierzchnia	78,8 ha
	Funkcja dominująca	Ośrodki rekreacyjne oraz zabudowa letniskowa indywidualna
	Ocena aktualności	Przedmiotowy plan miejscowy jest nieaktualny w zakresie potrzeb właścicieli i użytkowników wieczystych. Plan w niewielkiej części został zmieniony w 2004 r. Obecnie trwają prace nad jego częściową zmianą. W kilku miejscach, w których występuje użytkowana zabudowa letniskowa plan przewiduje tereny zieleni, a więc nie daje możliwości na podniesienie stanu technicznego i jakościowego budynków ze względu na niezgodność z jego ustaleniami. Ponadto określona w planie funkcja ośrodków rekreacyjnych w kilku miejscach faktycznie nie funkcjonuje, a pojedyncza zabudowa rekreacyjna stała się własnością indywidualną. Brak właściwie określonych ustaleń dla tych terenów nie daje możliwości na modernizację budynków i podniesienie ich stanu technicznego przez co popadają w ruinę i mają znaczący wpływ na jakość przestrzeni terenów wypoczynkowych położonych nad jeziorem Dadaj.
	Rekomendacje	Dopuszcza się zmiany planu w miejscach występowania kolizji funkcji określonej w planie.



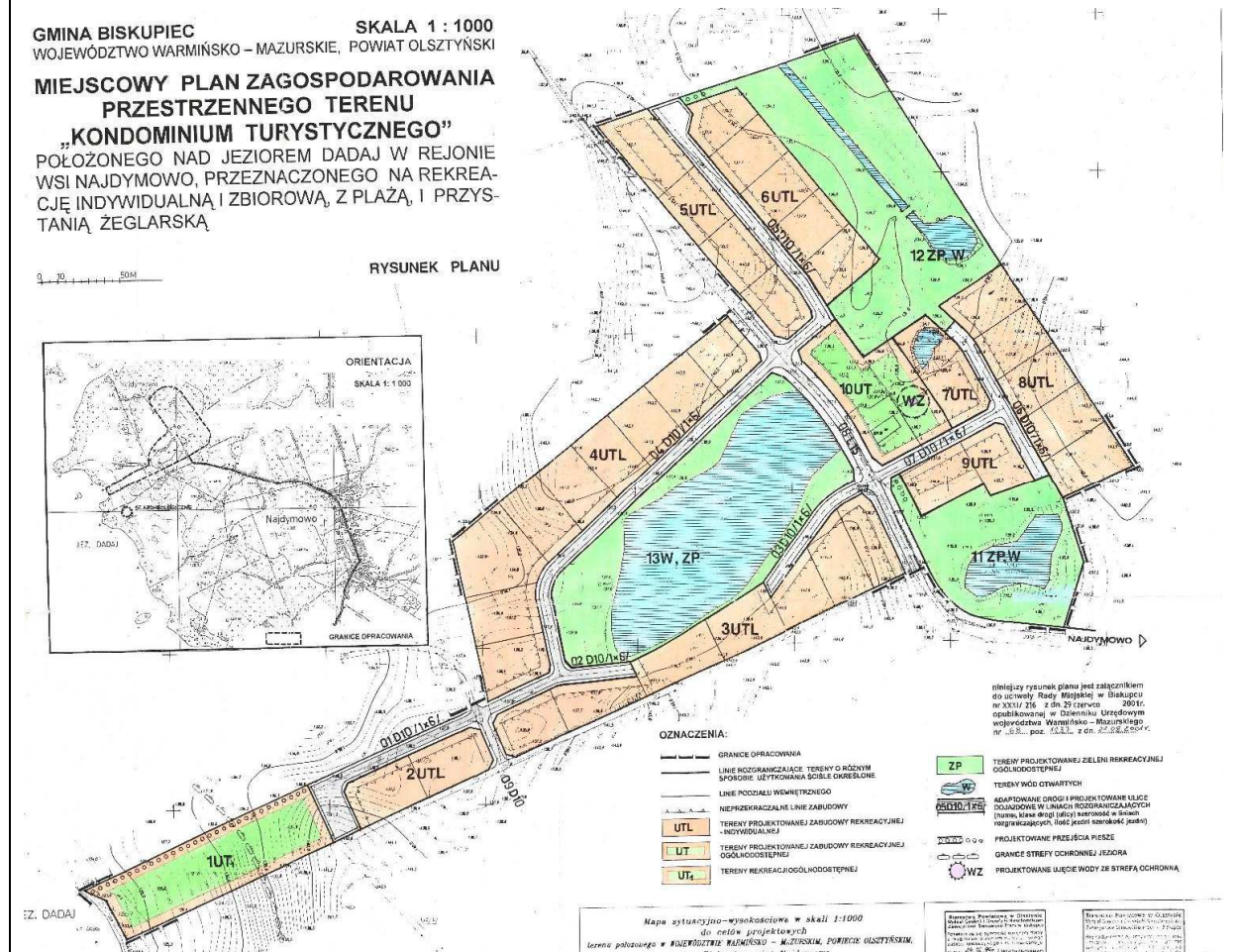
3.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Biskupiec dotyczący przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 Rybno-Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr XVI/106/2000 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28.01.2000 r.
	Powierzchnia	33,0 ha
	Funkcja dominująca	Infrastruktura techniczna –sieć gazowa wysokiego ciśnienia
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



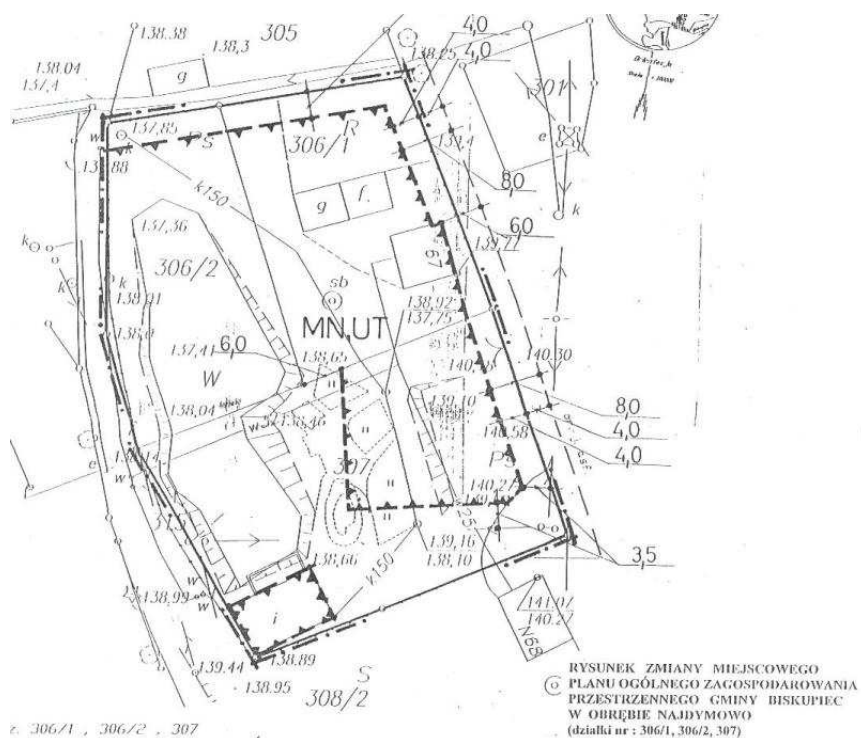
4.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu kondominium turystycznego położonego w gminie Biskupiec nad jeziorem Dadaż w rejonie wsi Najdymowo przeznaczanego na rekreację indywidualną i zbiorową
	Uchwalenie	Uchwała Nr XXXI/216/2001 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 29.06.2001 r.
	Powierzchnia	11,4 ha
	Funkcja dominująca	Zabudowa letniskowa indywidualna
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmian planu ze względu na położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, w której obowiązuje zakaz zabudowy w strefach 100m od zbiorników wodnych, a na obszarze objętym planem występują takie zbiorniki wodne.

Rysunek poglądowy planu miejscowego



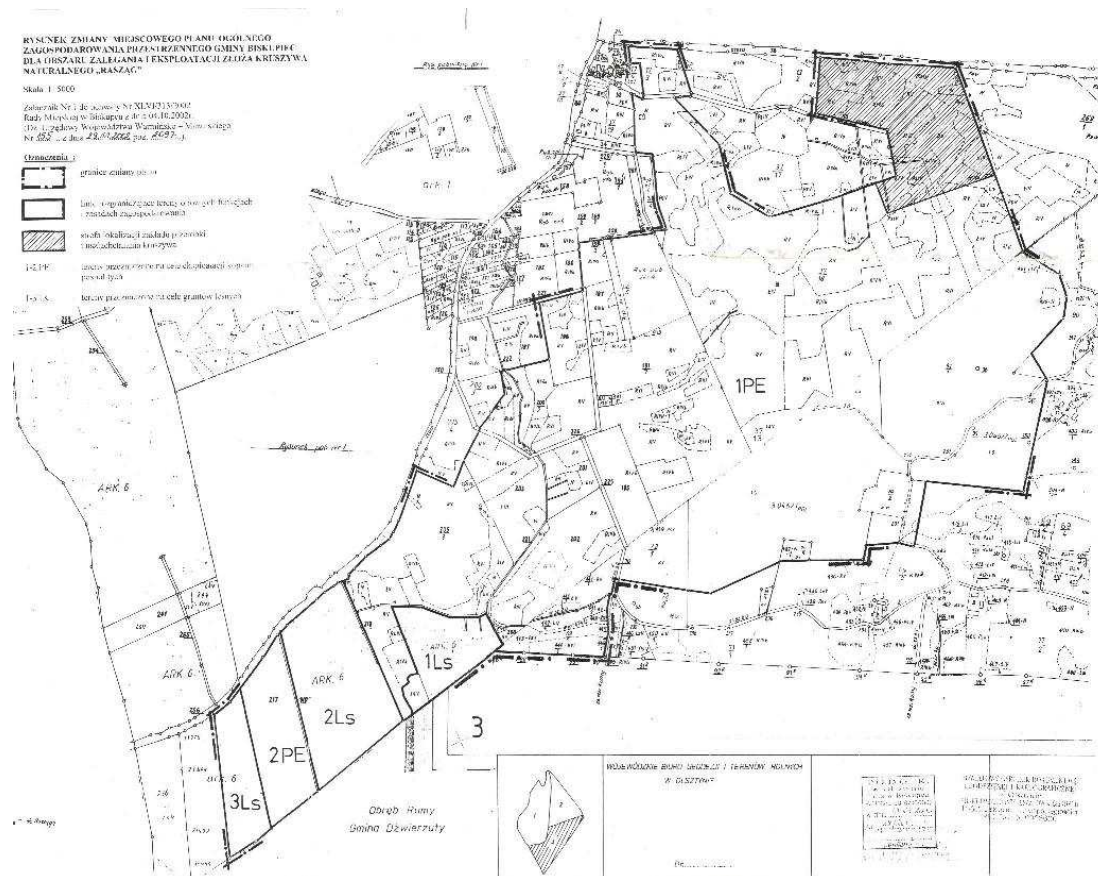
5.	Nazwa planu	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec w obrębie Najdymowo (działki nr 306/1, 306/2 i 307)
	Uchwalenie	Uchwała Nr XXXVIII/255/2000 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 27.12.2001 r.
	Powierzchnia	0,5 ha
	Funkcja dominująca	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



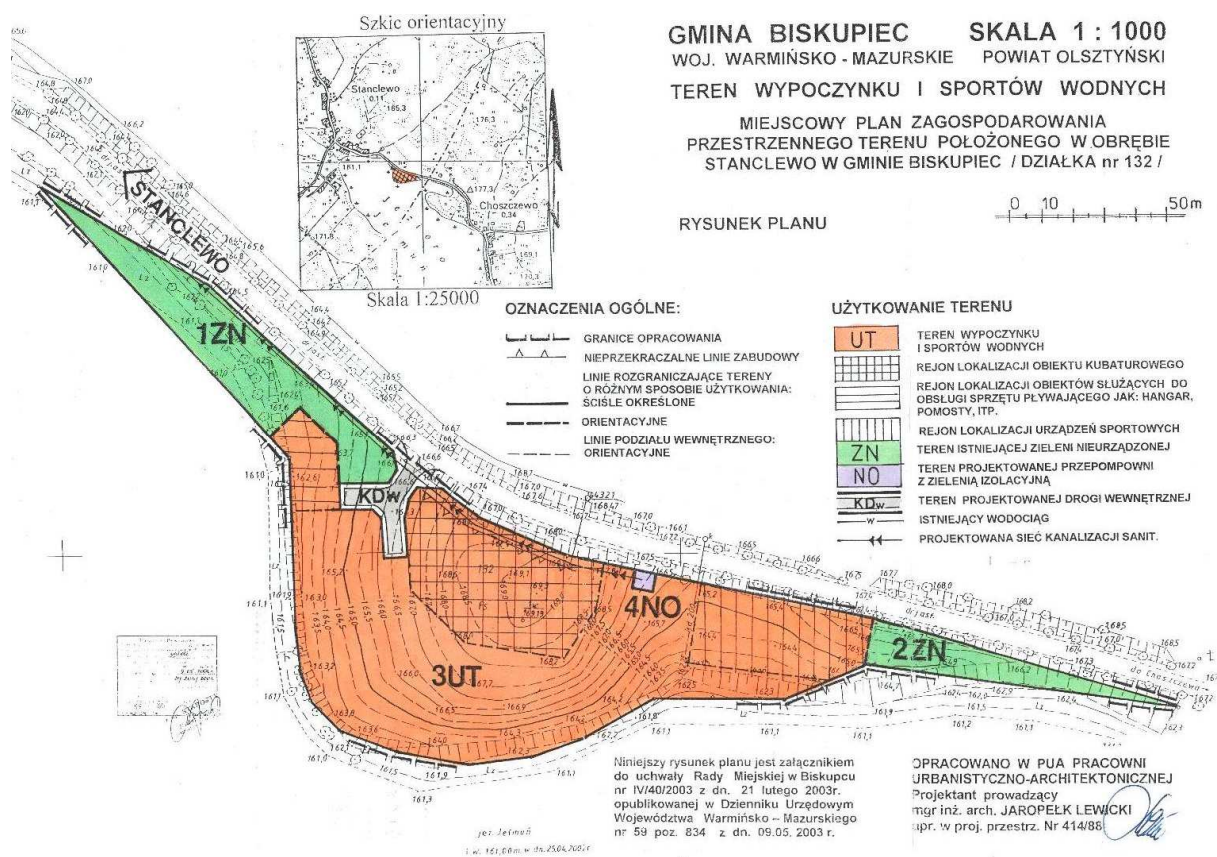
6.	Nazwa planu	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec dla obszaru zalegania i eksploatacji złoża kruszywa naturalnego Rasząg
	Uchwalenie	Uchwała Nr XLVI/313/2002 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 04.10.2002 r.
	Powierzchnia	157,1 ha
	Funkcja dominująca	Eksploatacja surowców
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



7.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wypoczynku i sportów wodnych w gminie Biskupiec w obrębie Stanclewo (działka nr 132)
	Uchwalenie	Uchwała Nr IV/40/03 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 21.02.2003 r.
	Powierzchnia	1,3 ha
	Funkcja dominująca	Tereny wypoczynku i sportów wodnych
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



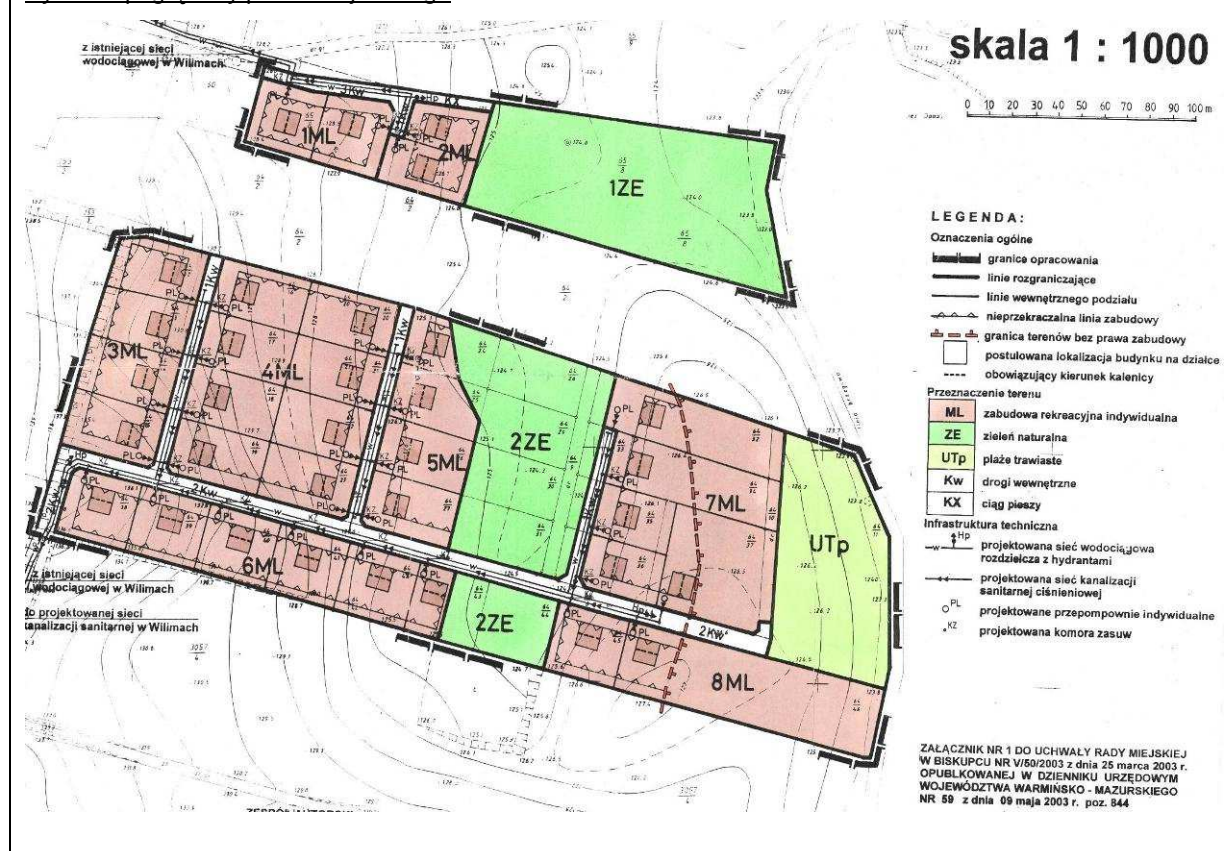
8.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i rekreacyjnej położonego w obrębie Czerwonka w gminie Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr IV/41/03 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 21.02.2003 r.
	Powierzchnia	0,2 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkalno-rekreacyjnej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



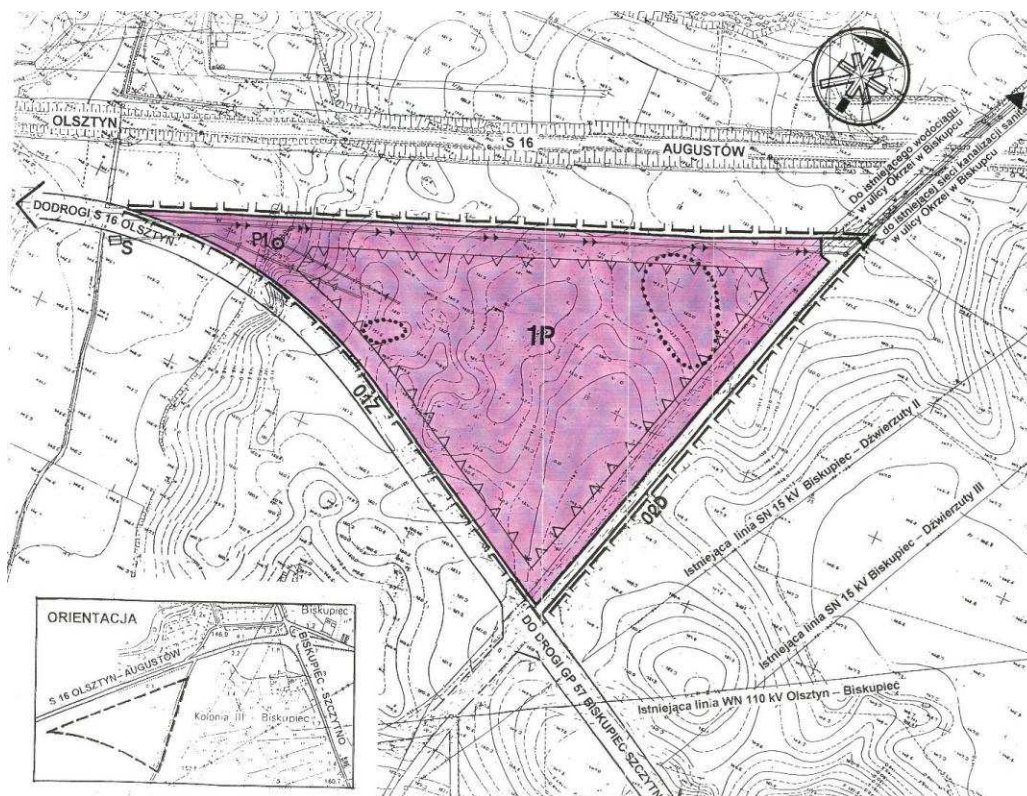
9.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Wilimy nad jeziorem Dadaj, gmina Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr V/50/03 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 25.03.2003 r.
	Powierzchnia	5,9 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



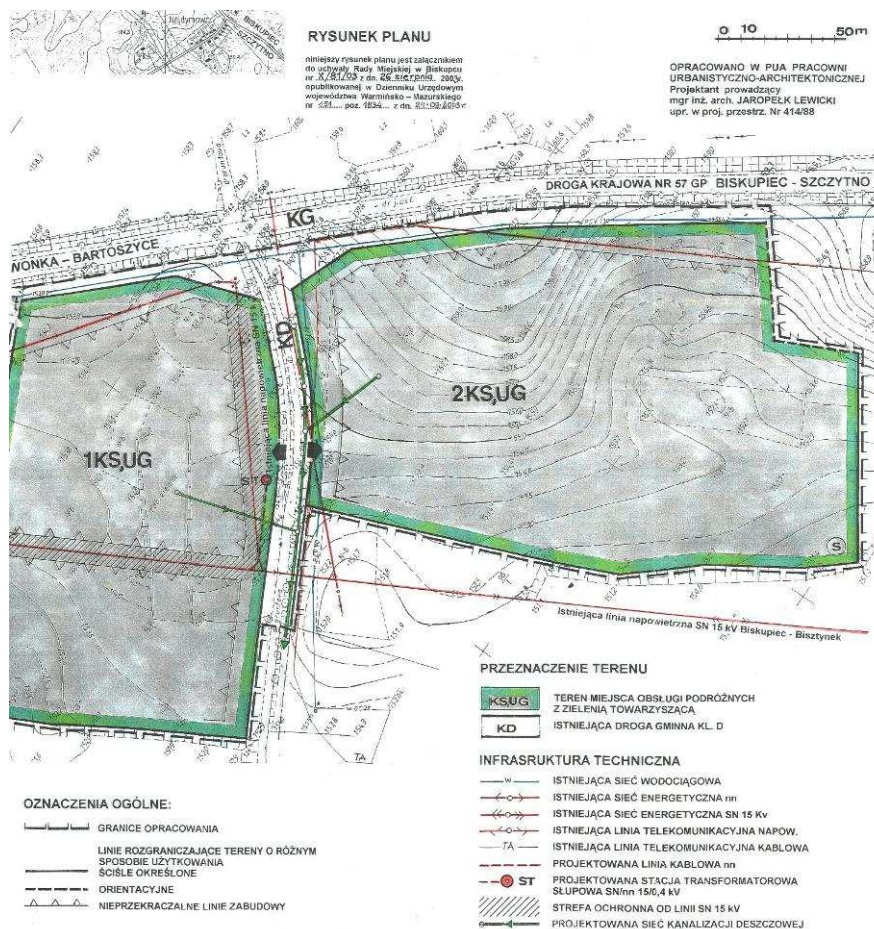
10.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej nieuciążliwej położonej w obrębie Biskupiec Kolonia w gminie Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr VI/58/03 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 08.04.2003 r.
	Powierzchnia	5,8 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy przemysłowej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Dopuszcza się zmianę planu w przypadku opracowania planu miejscowego dla całości terenów przemysłowych znajdujących się w tym obszarze

Rysunek poglądowy planu miejscowego



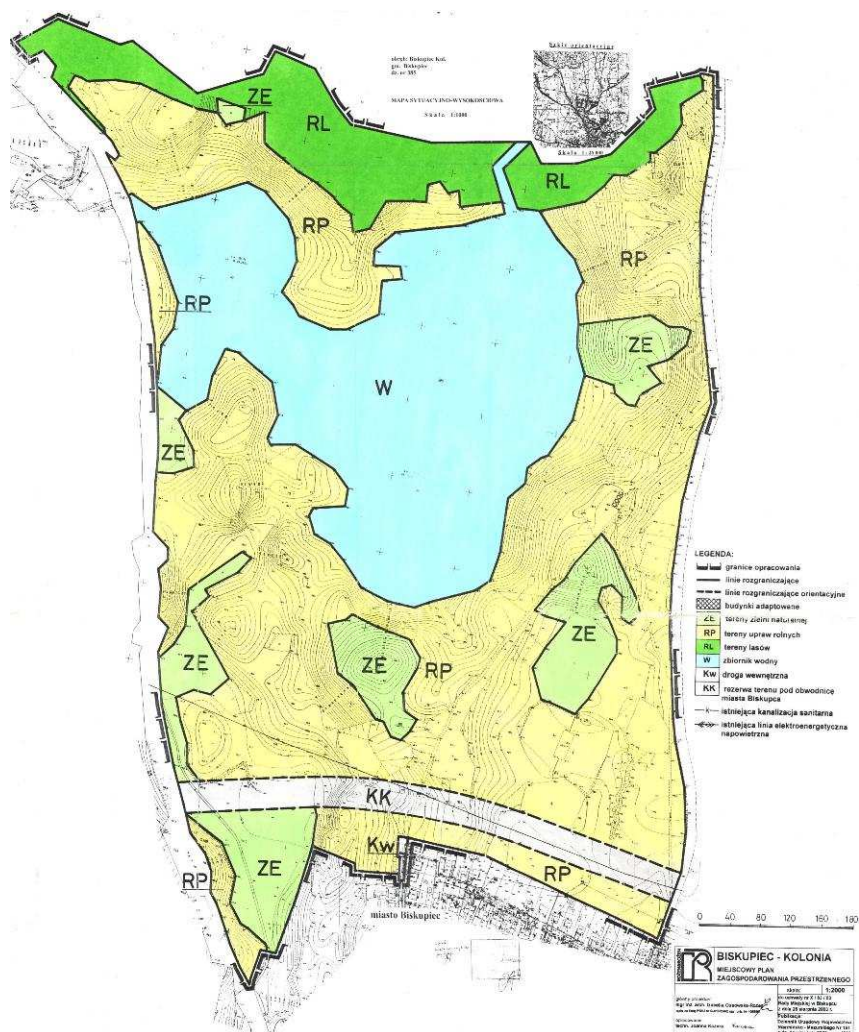
11.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miejsca Obsługi Podróżnych – MOP II położonego w obrębie Najdymowo w gminie Biskupiec przy drodze krajowej nr 57
	Uchwalenie	Uchwała Nr X/81/03 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 26.08.2003 r.
	Powierzchnia	6,3 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy przemysłowej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



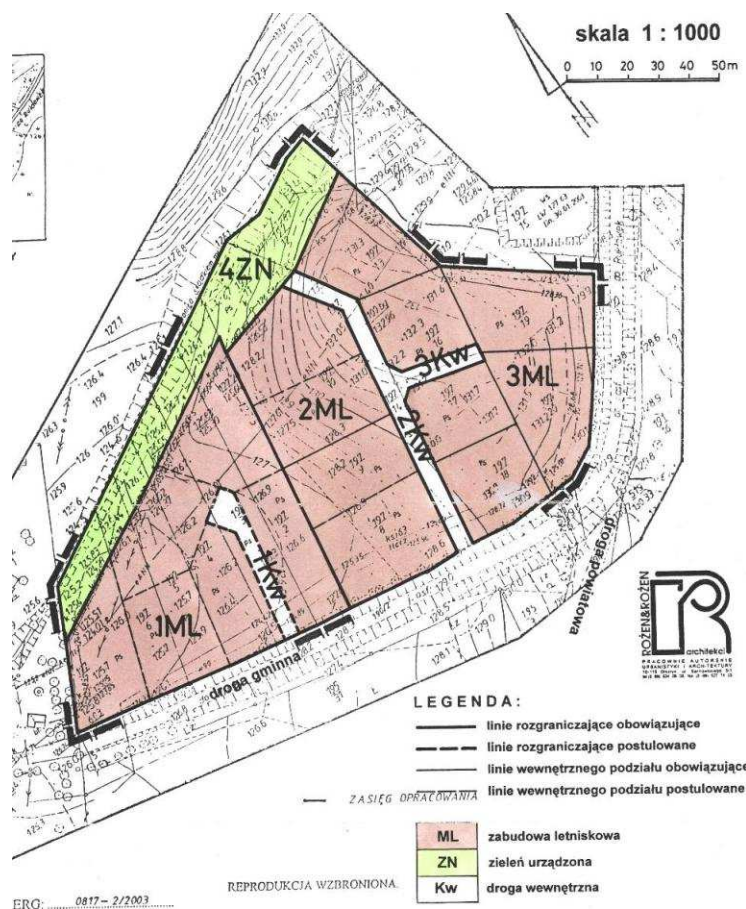
12.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych i leśnych w obrębie Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr X/83/03 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 26.08.2003 r.
	Powierzchnia	65,2 ha
	Funkcja dominująca	Tereny rolne
	Ocena aktualności	Plan nieaktualny
	Rekomendacje	Obecnie trwają prace nad zmianą planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



13.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej w Rukławkach, gmina Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr XII/93/03 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 14.11.2003 r.
	Powierzchnia	1,8 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

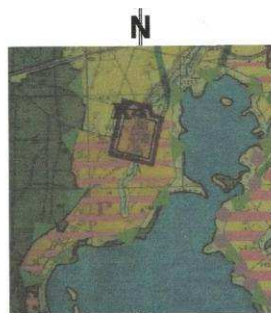
Rysunek poglądowy planu miejscowego



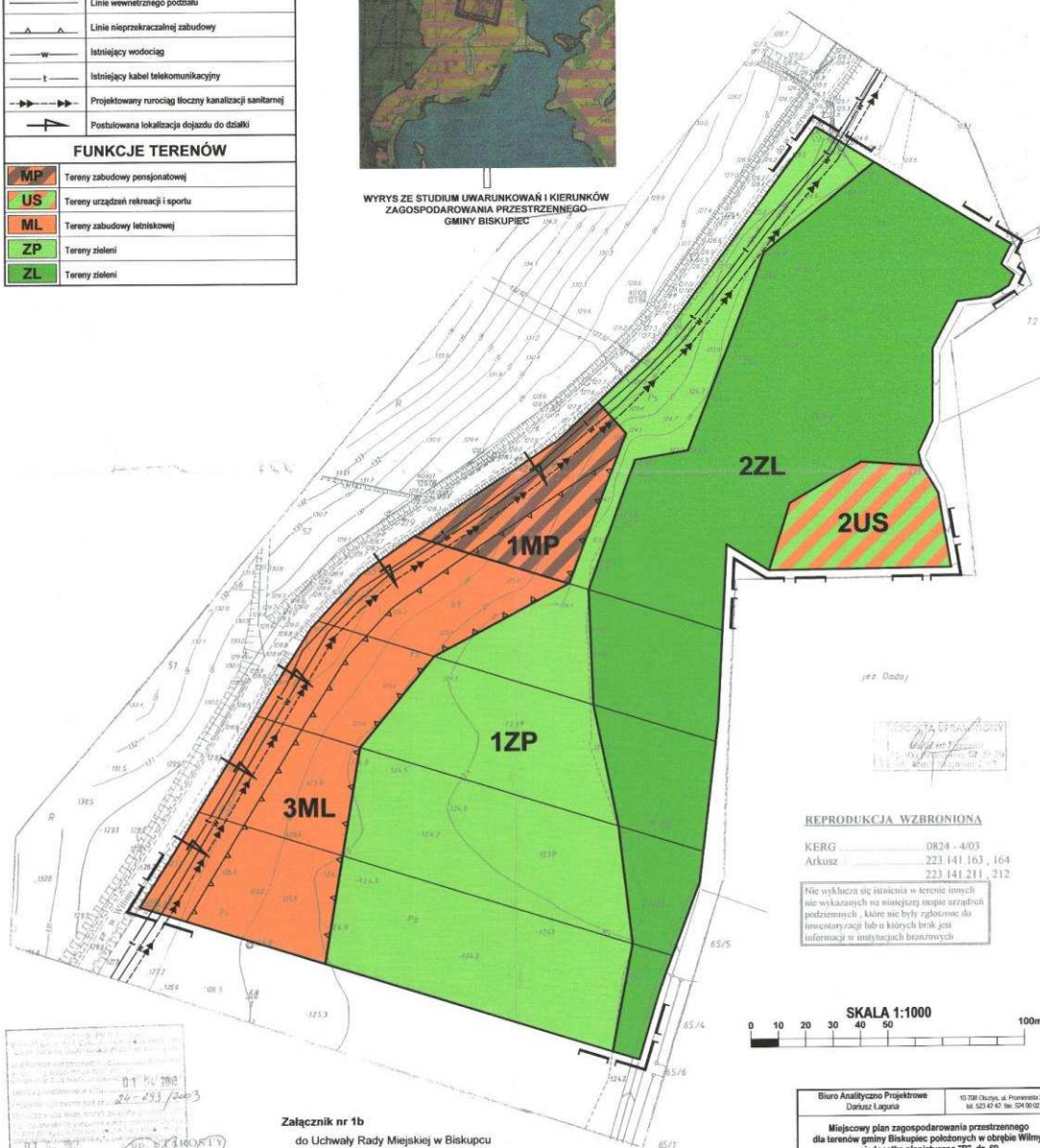
Jednostka planistyczna B

LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE	
	Granice obszaru opracowania planu
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	Linie wewnętrznego podziału
	Linie nieprzekraczalnej zabudowy
	Istniejący wodociąg
	Istniejący kabel telekomunikacyjny
	Projektowany rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej
	Postulowana lokalizacja dojazdu do drogi
FUNKCJE TERENÓW	
	MP Tereny zabudowy pensjonatowej
	US Tereny urządzeń rekreacji i sportu
	ML Tereny zabudowy letniskowej
	ZP Tereny zielone
	ZL Tereny zielone



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BISKUPIEC



REPRODUKUCJA WZBRONIONA

KERG 0824 - 4/03
Arkusz 223 141 163, 164
..... 223 141 211, 212

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń
podziemnych, które nie były zgłoszone do
inwentaryzacji lub o których brak jest
informacji w istniejących brzożach.

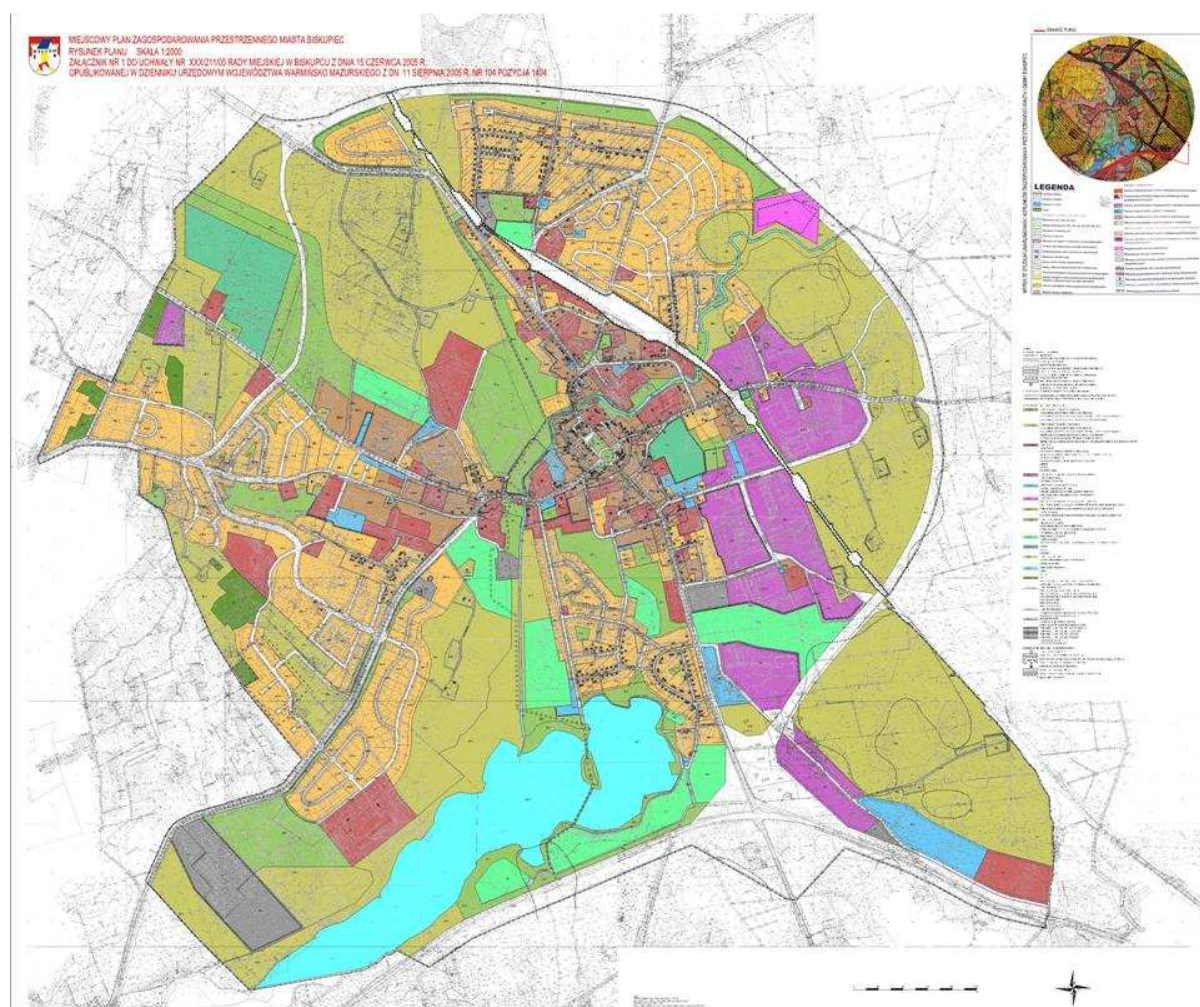
SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m



Załącznik nr 1b
do Uchwały Rady Miejskiej w Biskupcu
Nr XV/116/04 z dnia 21 stycznia 2004r.
opublikowanej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko - Mazurskiego
Nr 22 z dnia 18 marca 2004r.

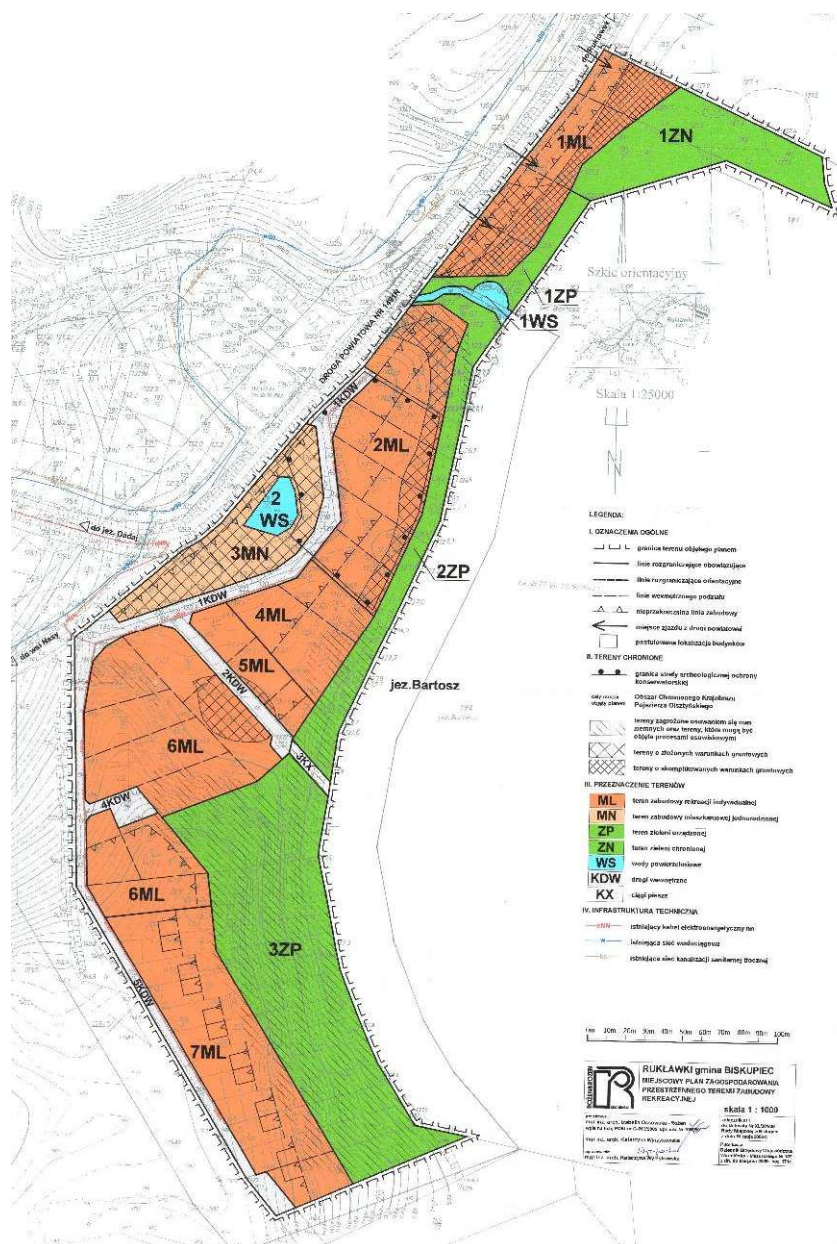
Biuro Analityczno-Planistyczne		15-038 Olsztyn, ul. Piłsudskiego 26
Dariusz Legutka		tel. 022 45 47 00, fax 022 45 00 05
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów gminy Biskupiec położonych w obrębie Wiliny - jednostka planistyczna "B", dz. 69		
Zatwierdza:	Projektant:	Dr hab. Dariusz Legutka - upr. arch. nr 1625
Burmistrz Miasta Biskupiec	Projektant:	Mgr inż. Ireneusz Ogiński Pałeczka
	Projektant:	Mgr inż. Katarzyna Mielniczek

16.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr XXX/211/05 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 15.06.2005 r.
	Powierzchnia	908,1 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usługi i przemysł
	Ocena aktualności	Plan aktualny , w wielu miejscach zmieniony
	Rekomendacje	Dopuszcza się zmiany planu miejscowego

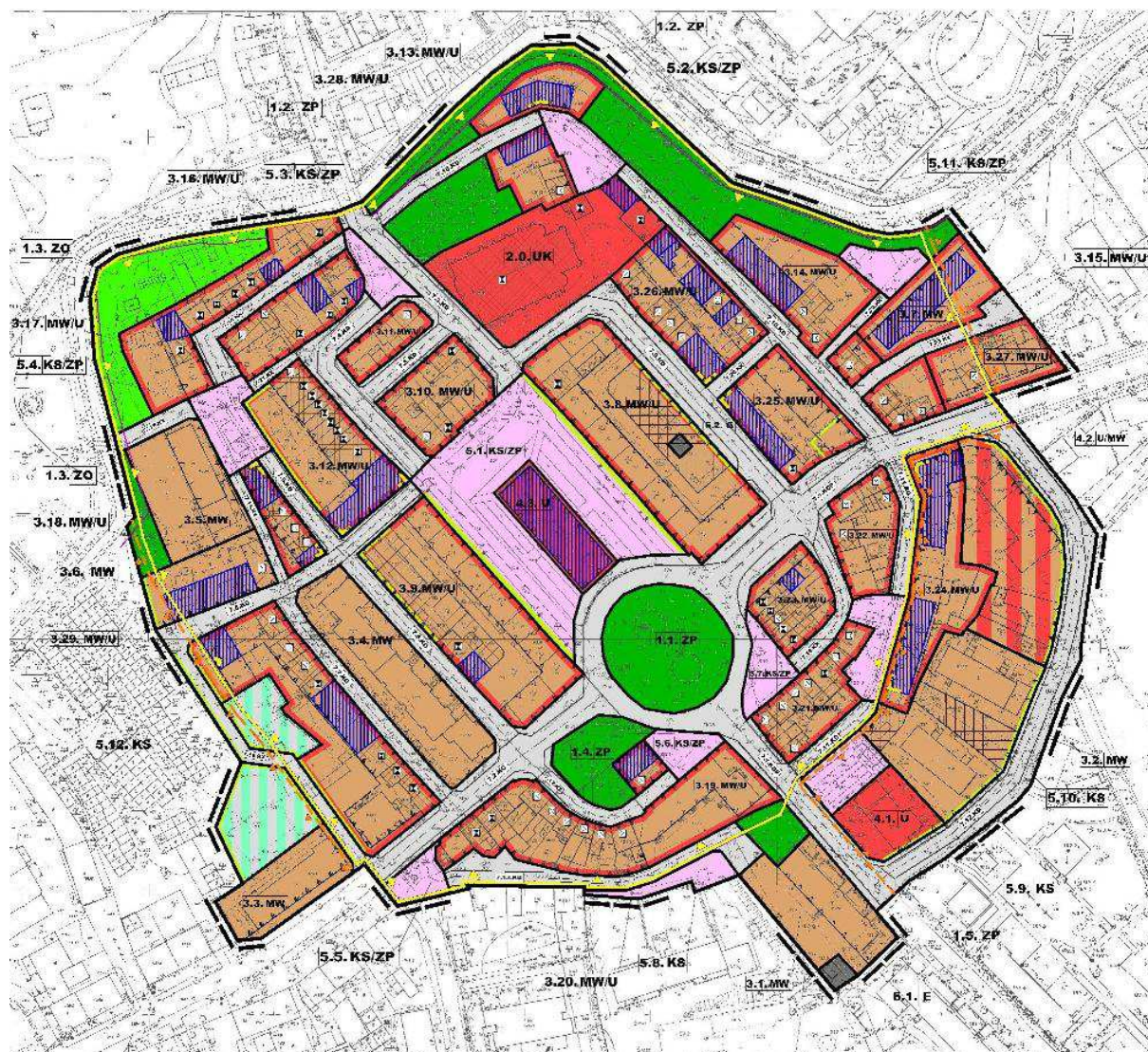


18.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej w obrębie Rukławki, gmina Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr XL/301/06 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 31.05.2006 r.
	Powierzchnia	6,3 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

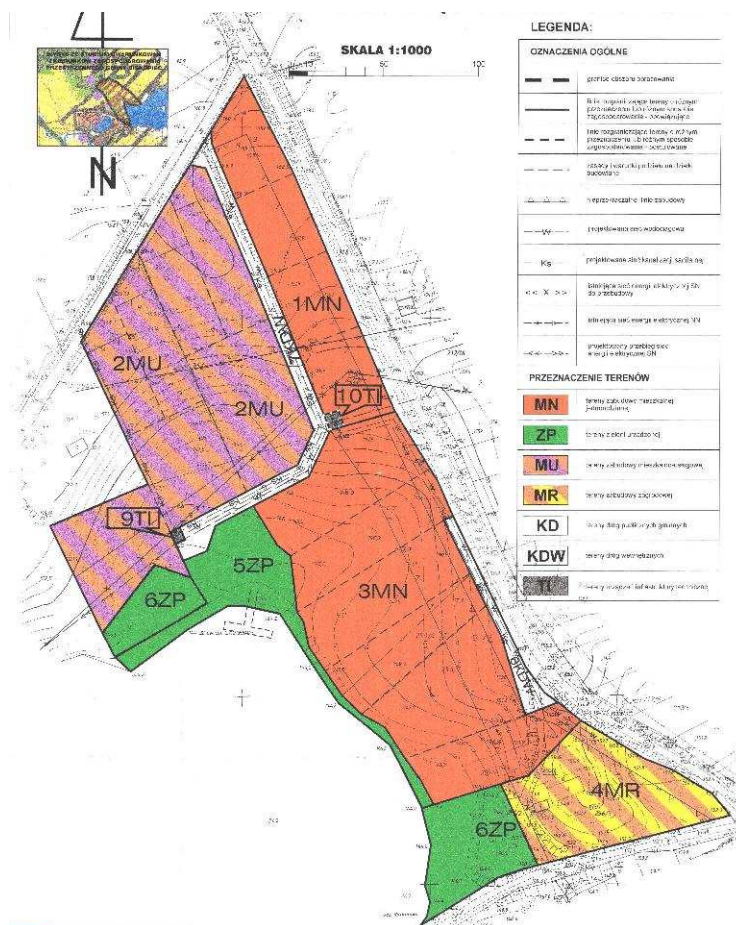
Rysunek poglądowy planu miejscowego



19.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego historycznego układu urbanistycznego miasta Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr VIII/50/07 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 16.05.2007 r.
	Powierzchnia	10,1 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
	Ocena aktualności	Plan nieaktualny, obecnie trwają prace nad zmianą planu
	Rekomendacje	Plan wymaga zmian

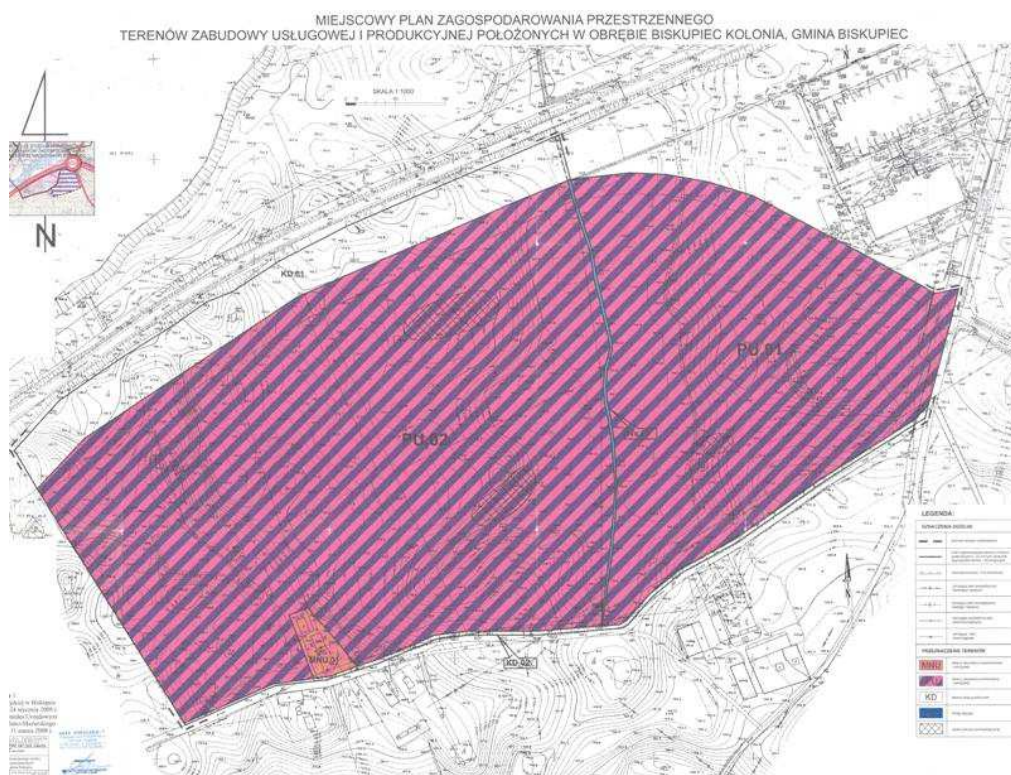


20.	Nazwa planu	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Kamionka, gmina Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr IX/56/07 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28.06.2007 r.
	Powierzchnia	5,3 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Plan wymaga zmian



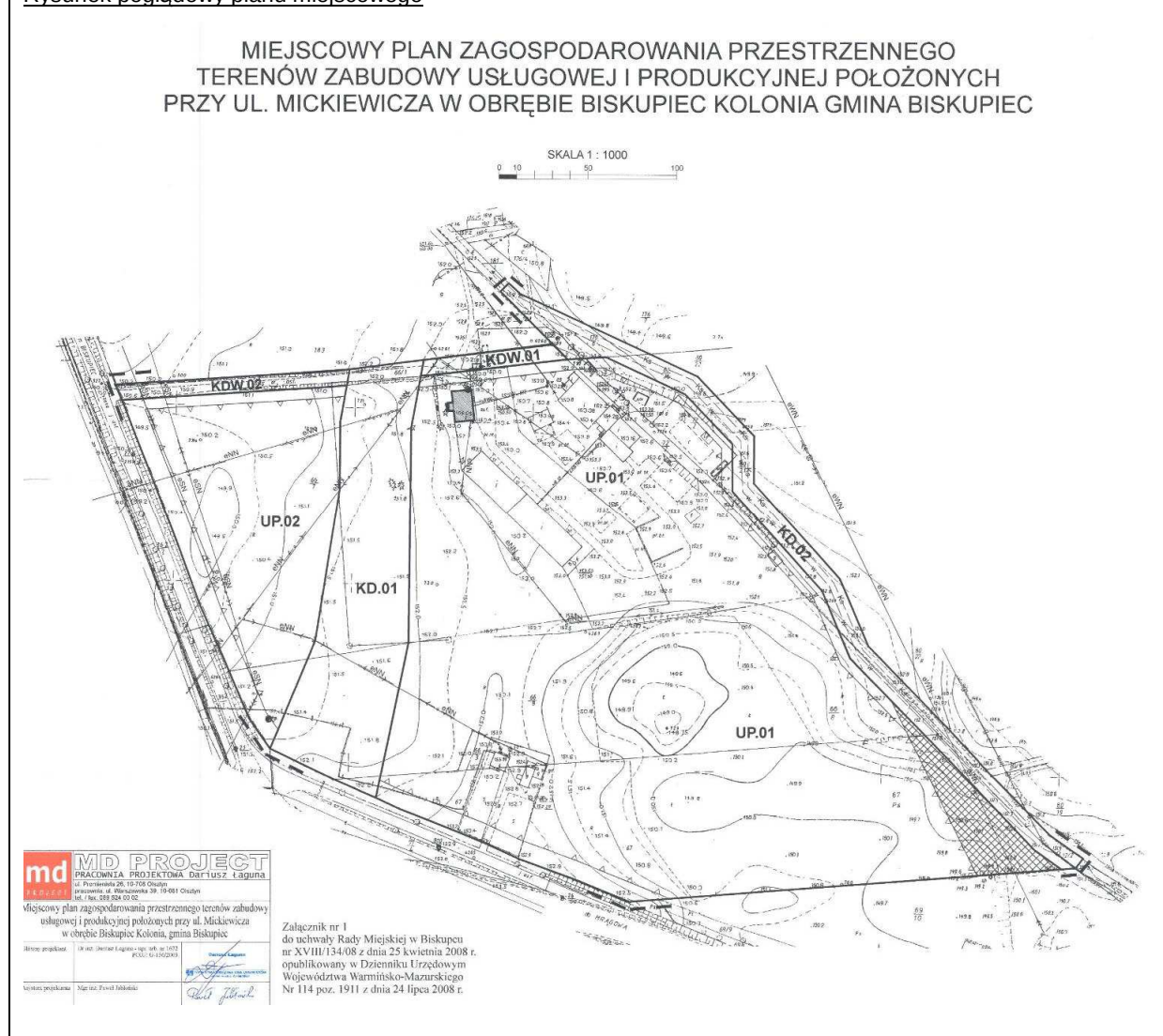
22.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej w obrębie Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr XVI/123/08 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 24.01.2008 r.
	Powierzchnia	32,8 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Dopuszcza się zmianę planu w przypadku opracowania planu miejscowego dla całości terenów przemysłowych znajdujących się w tym obszarze

Rysunek poglądowy planu miejscowego



23.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej położonych przy ulicy Mickiewicza w obrębie Biskupiec Kolonia
	Uchwalenie	Uchwała Nr XVIII/134/08 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 25.04.2008 r.
	Powierzchnia	10,4 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	W przypadku zmiany przebiegu obwodnicy Biskupca może okazać się konieczne opracowanie zmiany planu

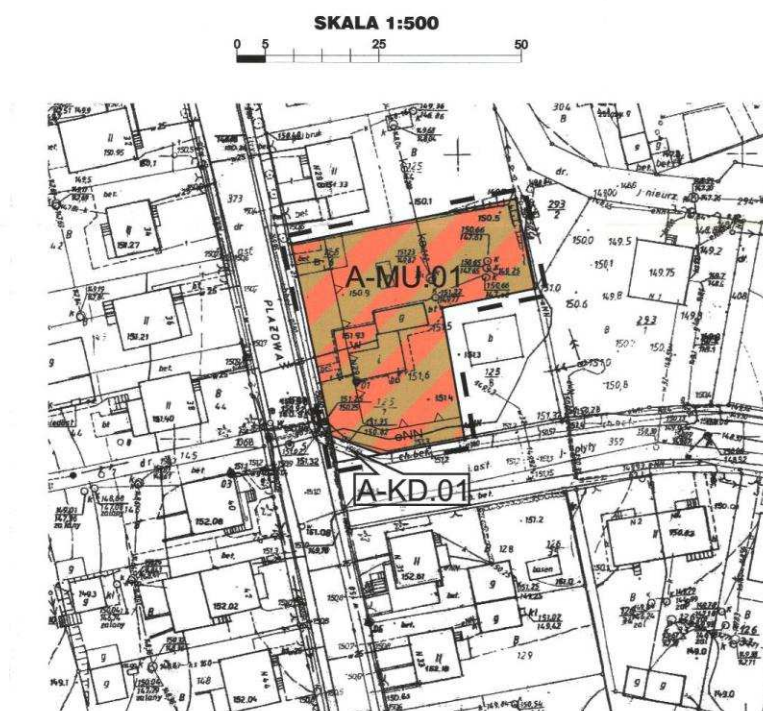
Rysunek poglądowy planu miejscowego



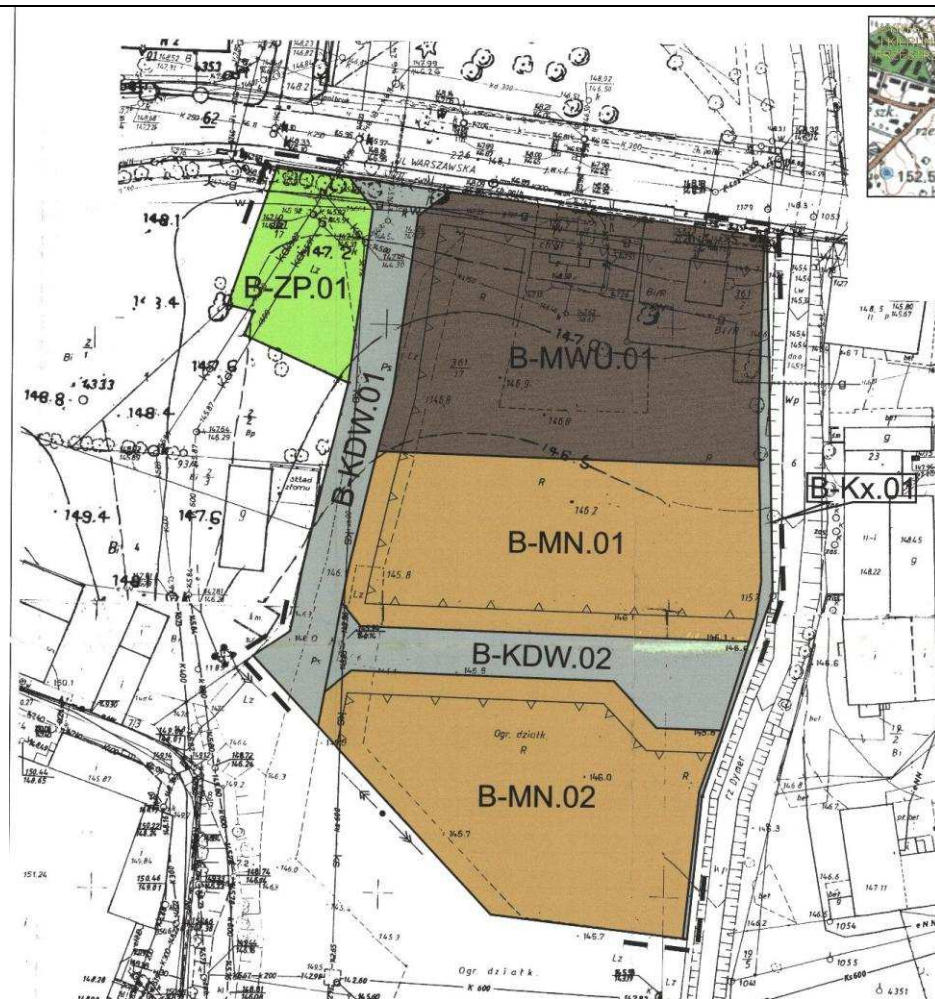
25.	Nazwa planu	Zmiana Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr XXVII/230/09 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28.01.2009 r.
	Powierzchnia	2,9 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego

Jednostka A



Jednostka B



Jednostka C

SKALA 1:500

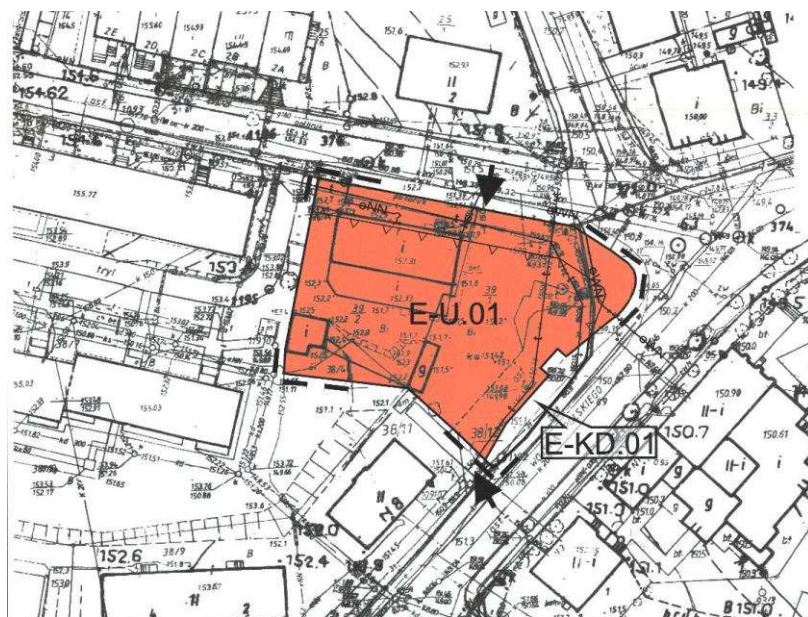
0 5 25 50



Jednostka D

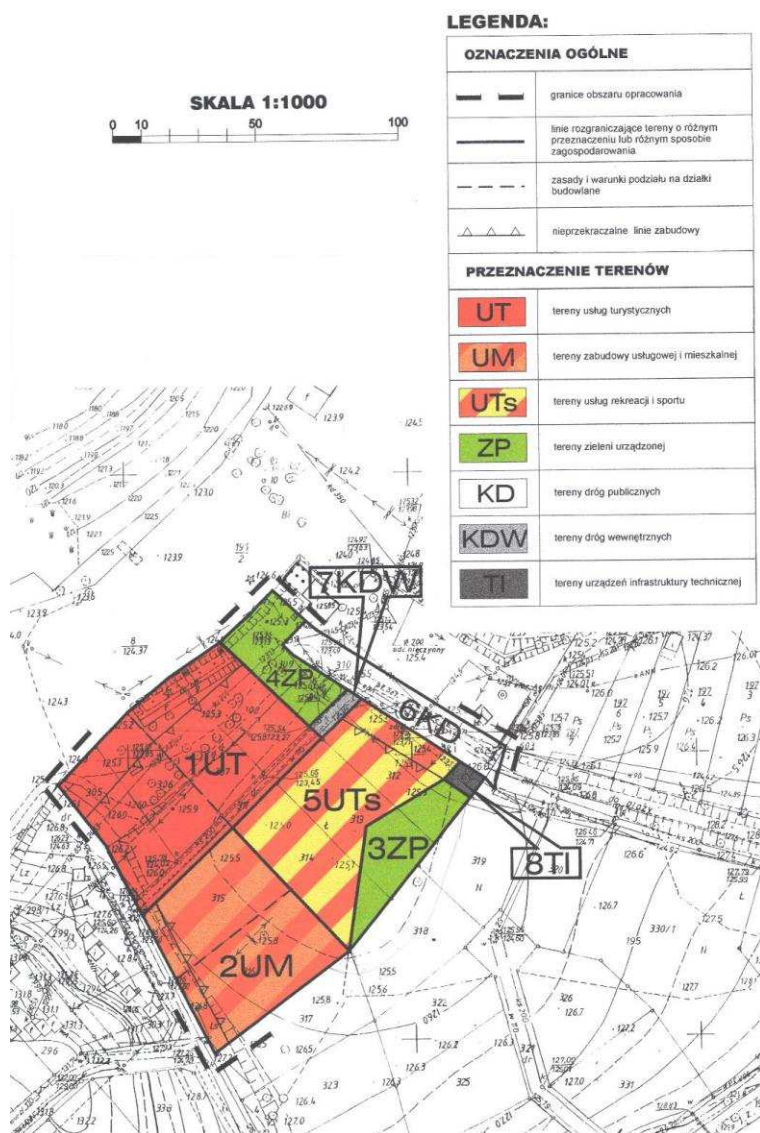


Jednostka E



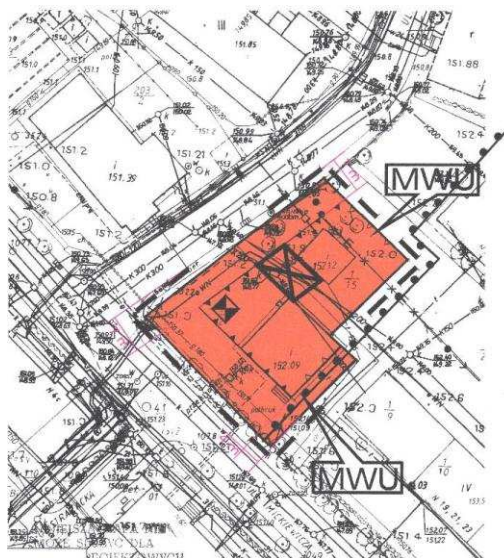
26.	Nazwa planu	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno-pensjonatowych „Słoneczny Brzeg” – zmiana, położonych w obrębie Rukławki w gm. Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr XXVIII/231/09 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28.01.2009 r.
	Powierzchnia	1,3 ha
	Funkcja dominująca	Tereny usług turystycznych
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Dopuszcza się zmianę planu w przypadku objęcia zmianą całych terenów „Słoneczny Brzeg”

Rysunek poglądowy planu miejscowego



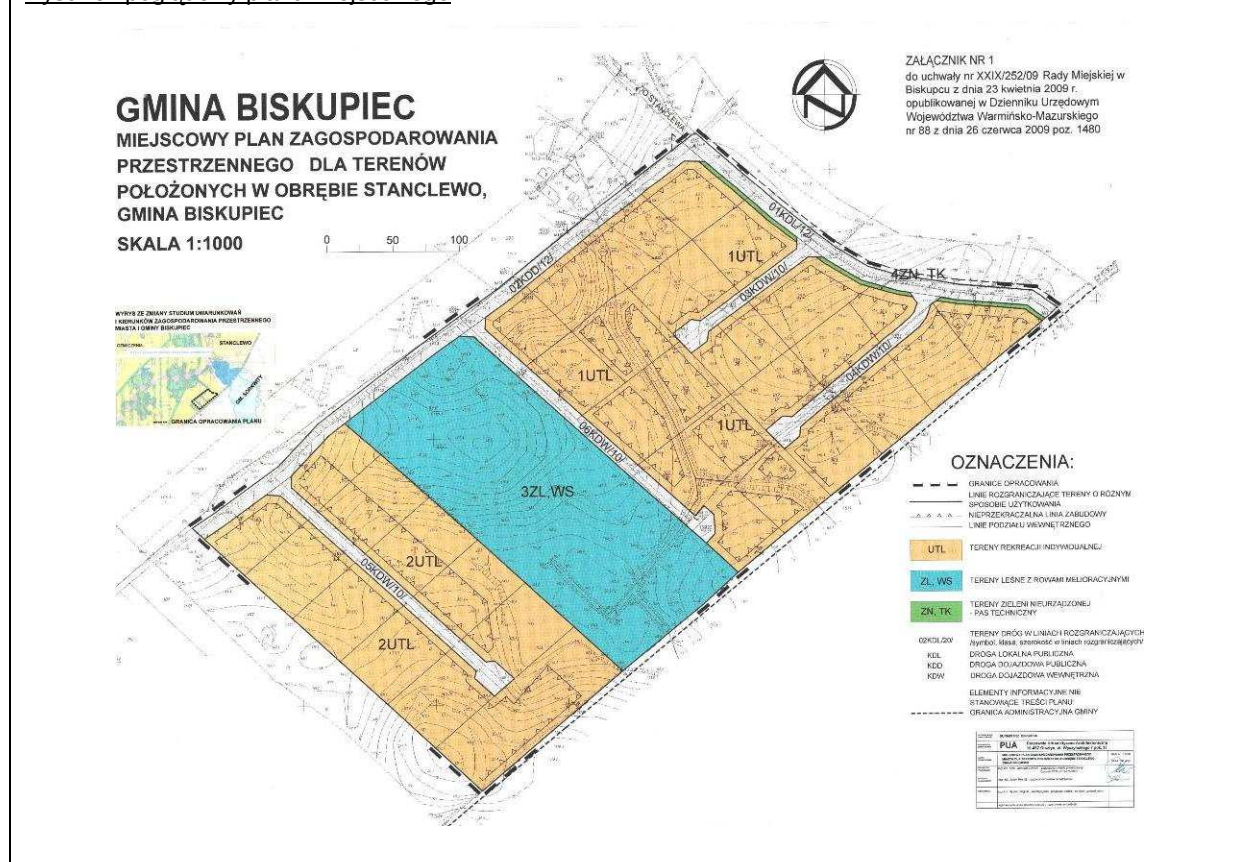
27.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ul. Mickiewicza i ul. Kryniczną
	Uchwalenie	Uchwała Nr XXIX/251/09 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 23.04.2009 r.
	Powierzchnia	0,1 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



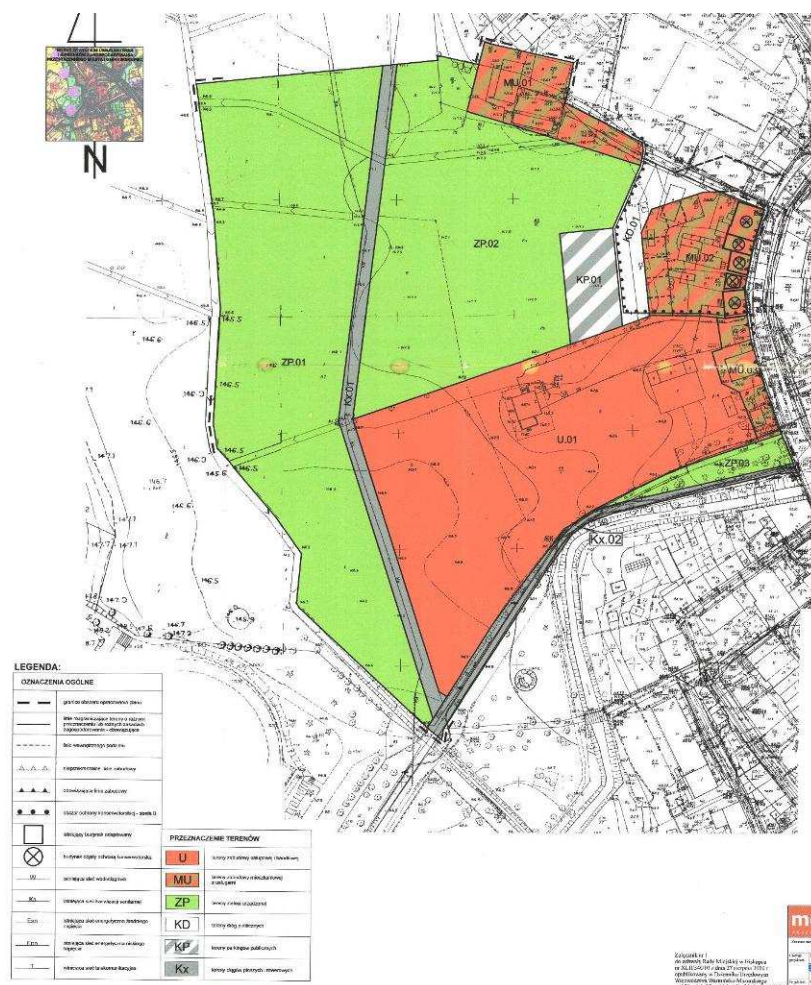
28.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Stanclewo, gmina Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr XXIX/252/09 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 23.04.2009 r.
	Powierzchnia	14,3 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



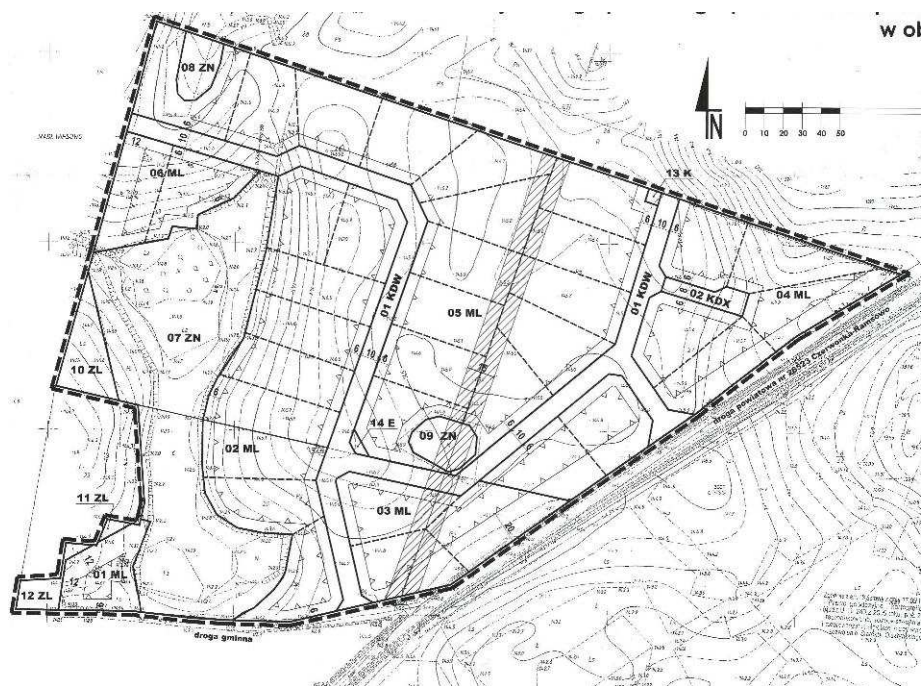
29.	Nazwa planu	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec dla terenów położonych w Biskupcu przy ul. 1-go Maja
	Uchwalenie	Uchwała Nr XLII/340/10 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 27.08.2010 r.
	Powierzchnia	4,8 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



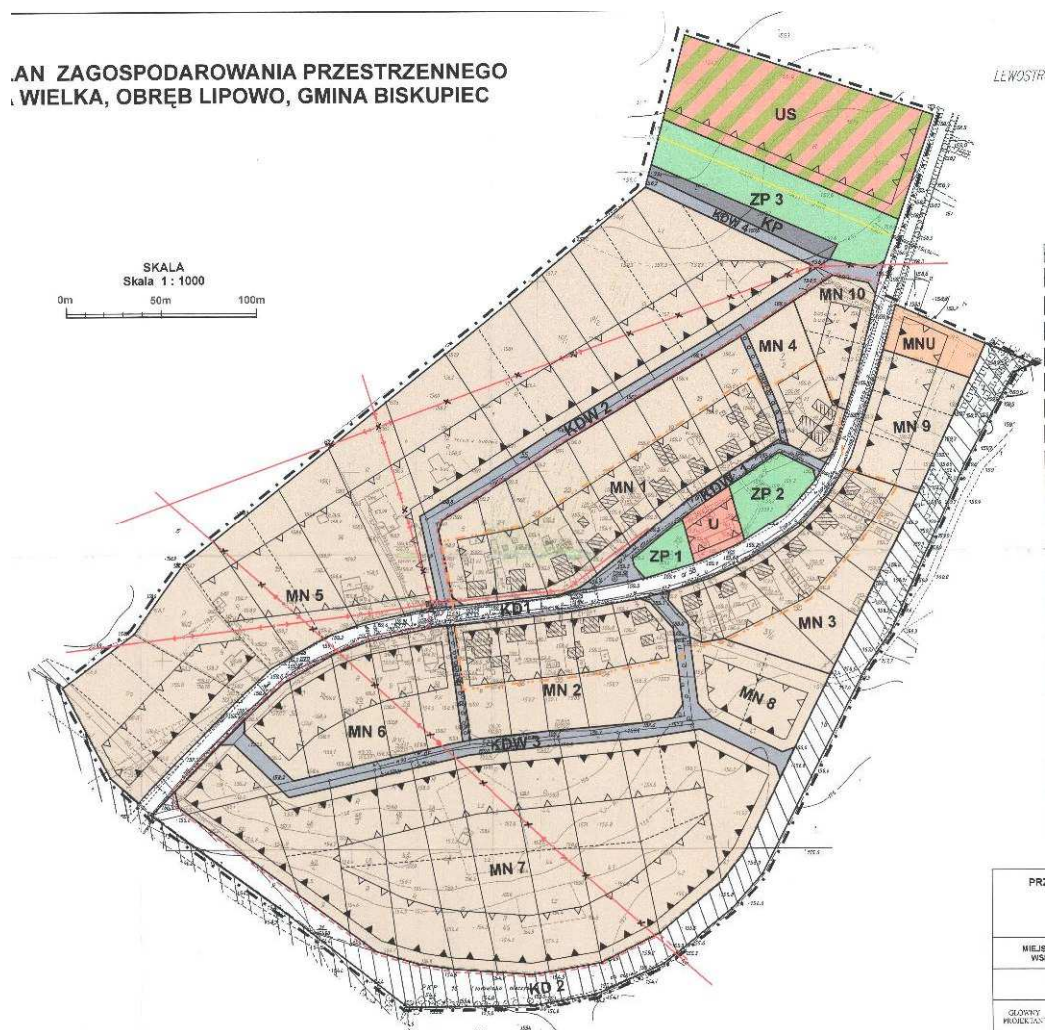
30.	Nazwa planu	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec w obrębie geodezyjnym Wilimy
	Uchwalenie	Uchwała Nr XLIV/374/10 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28.10.2010 r.
	Powierzchnia	8,3 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



31.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Parleza Wielka, obręb Lipowo, gmina Biskupiec
	Uchwalenie	Uchwała Nr V/25/11 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 24.03.2011 r.
	Powierzchnia	13,9 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

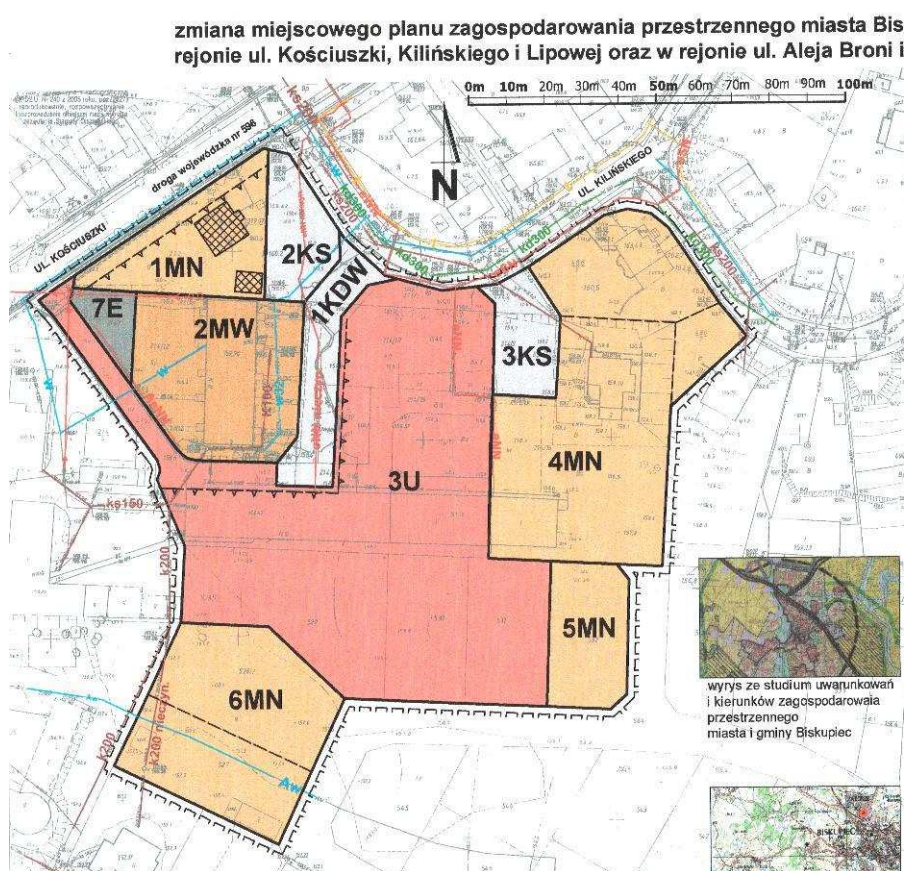
Rysunek poglądowy planu miejscowego



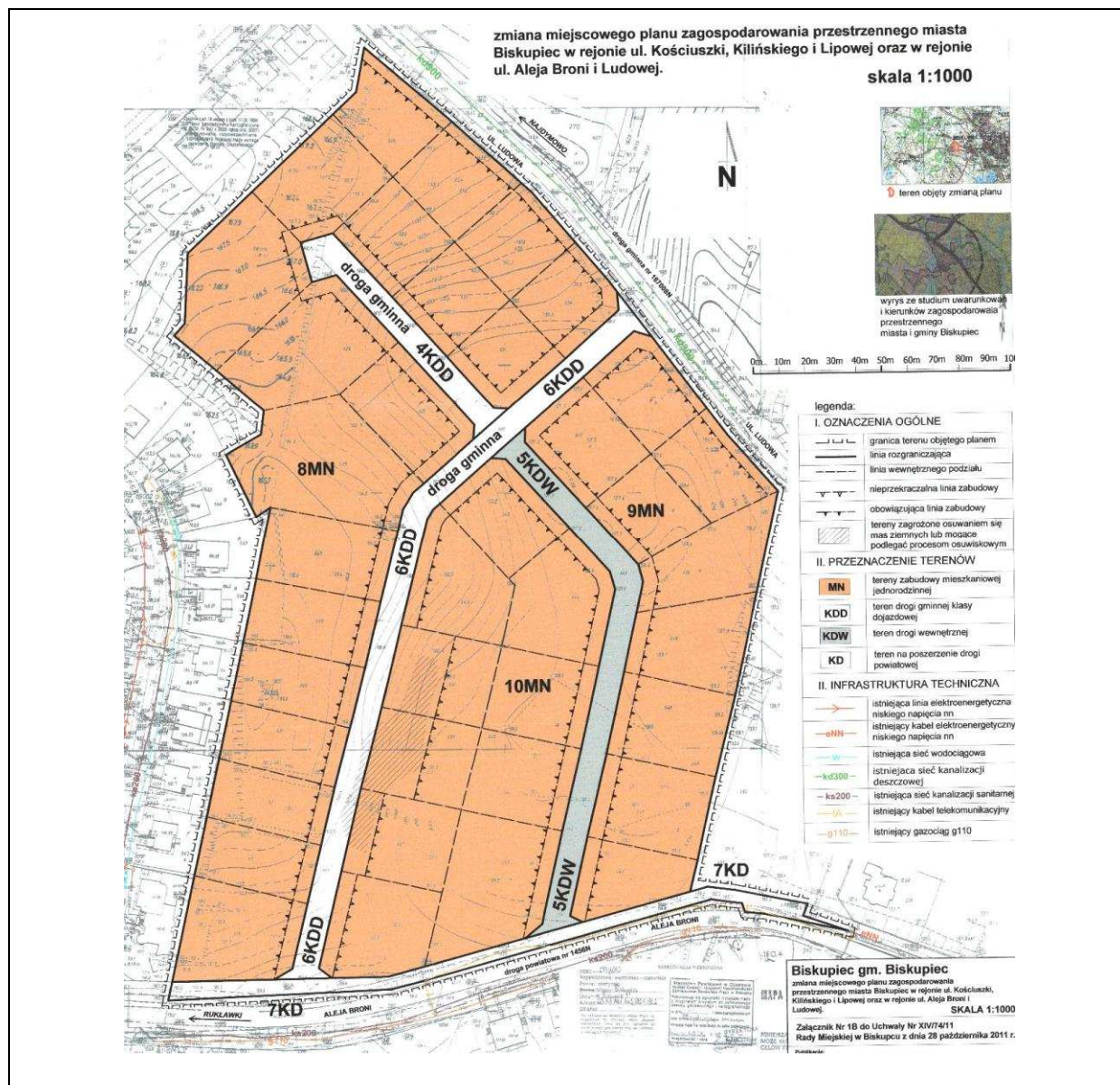
32.	Nazwa planu	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Kościuszki, Kilińskiego i Lipowej oraz w rejonie ul. Aleja Broni i Ludowej
	Uchwalenie	Uchwała Nr XIV/74/11 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28.10.2011 r.
	Powierzchnia	7,8 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego

Jednostka A

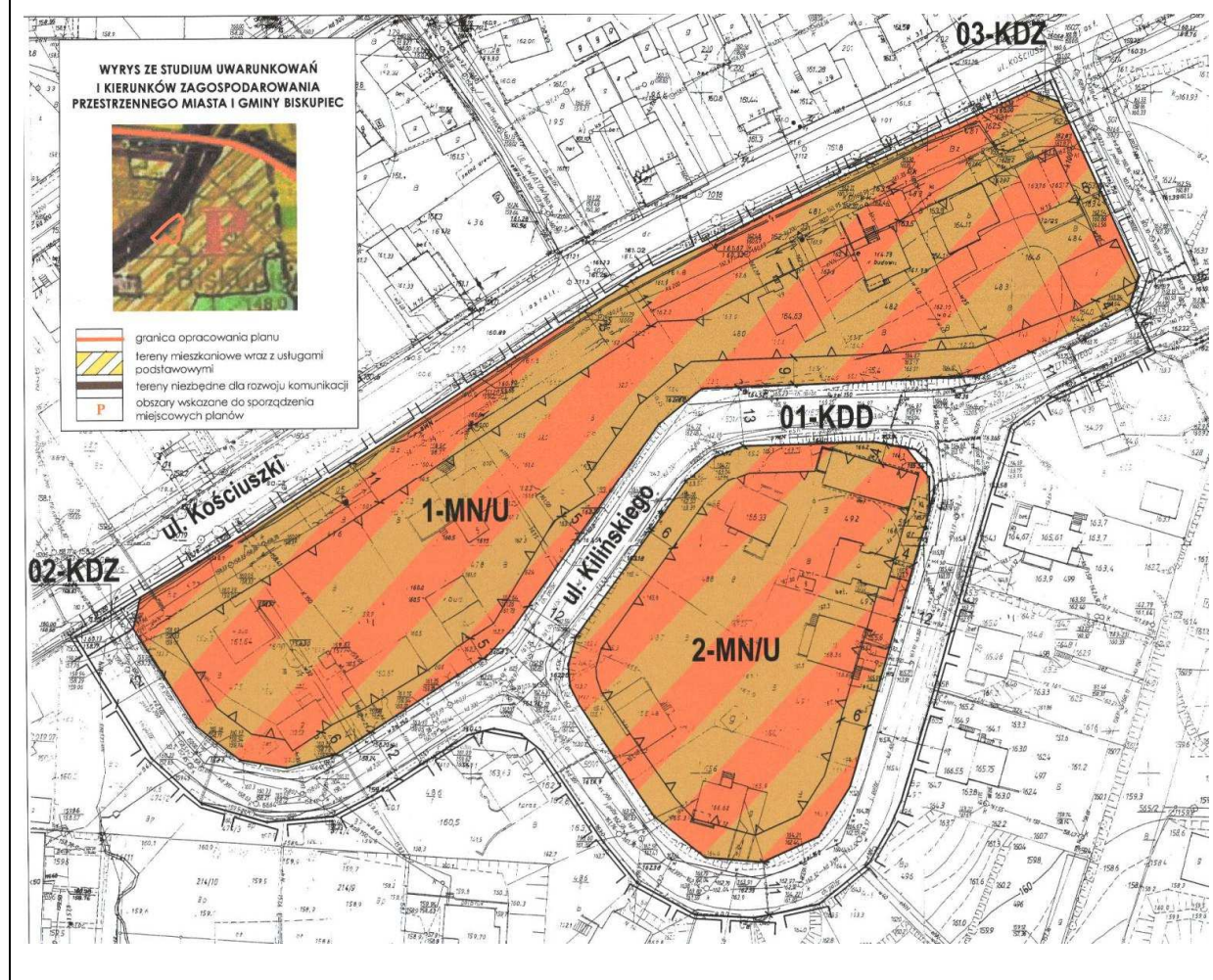


Jednostka B



33.	Nazwa planu	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Kilińskiego
	Uchwalenie	Uchwała Nr XXXVII/275/13 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 17.09.2013 r.
	Powierzchnia	2,2 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



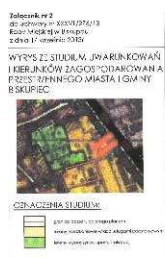
34.	Nazwa planu	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło, ul. Przemysłowej i ul. Aleja Broni oraz w obr. Biskupiec Kolonia w rejonie dróg kr. nr 16 i 57
	Uchwalenie	Uchwała Nr XXXVII/276/13 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 17.09.2013 r.
	Powierzchnia	10,0 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego

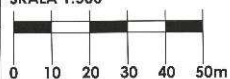
Jednostka 1



Jednostka 2



ZAŁĄCZNIK NR 2
SKALA 1:500



MAPA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
 SKALA 1:500



Jednostka 3

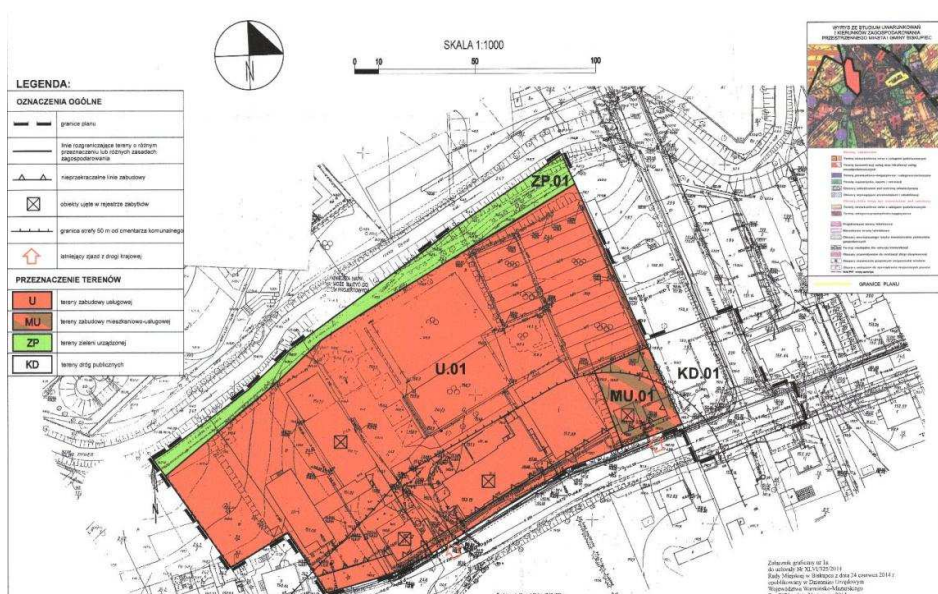


Jednostka 4

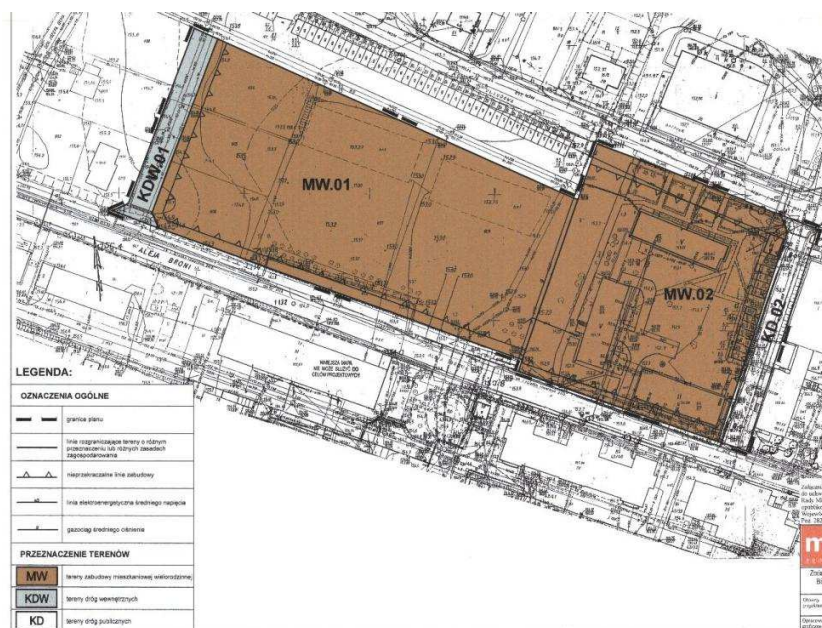
35.	Nazwa planu	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ulic Bolesława Chrobrego, Armii Krajowej, Ludowej i Al. Broni
	Uchwalenie	Uchwała Nr XLVI/325/14 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 24.06.2014 r.
	Powierzchnia	4,1 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oświaty
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego

Jednostka A

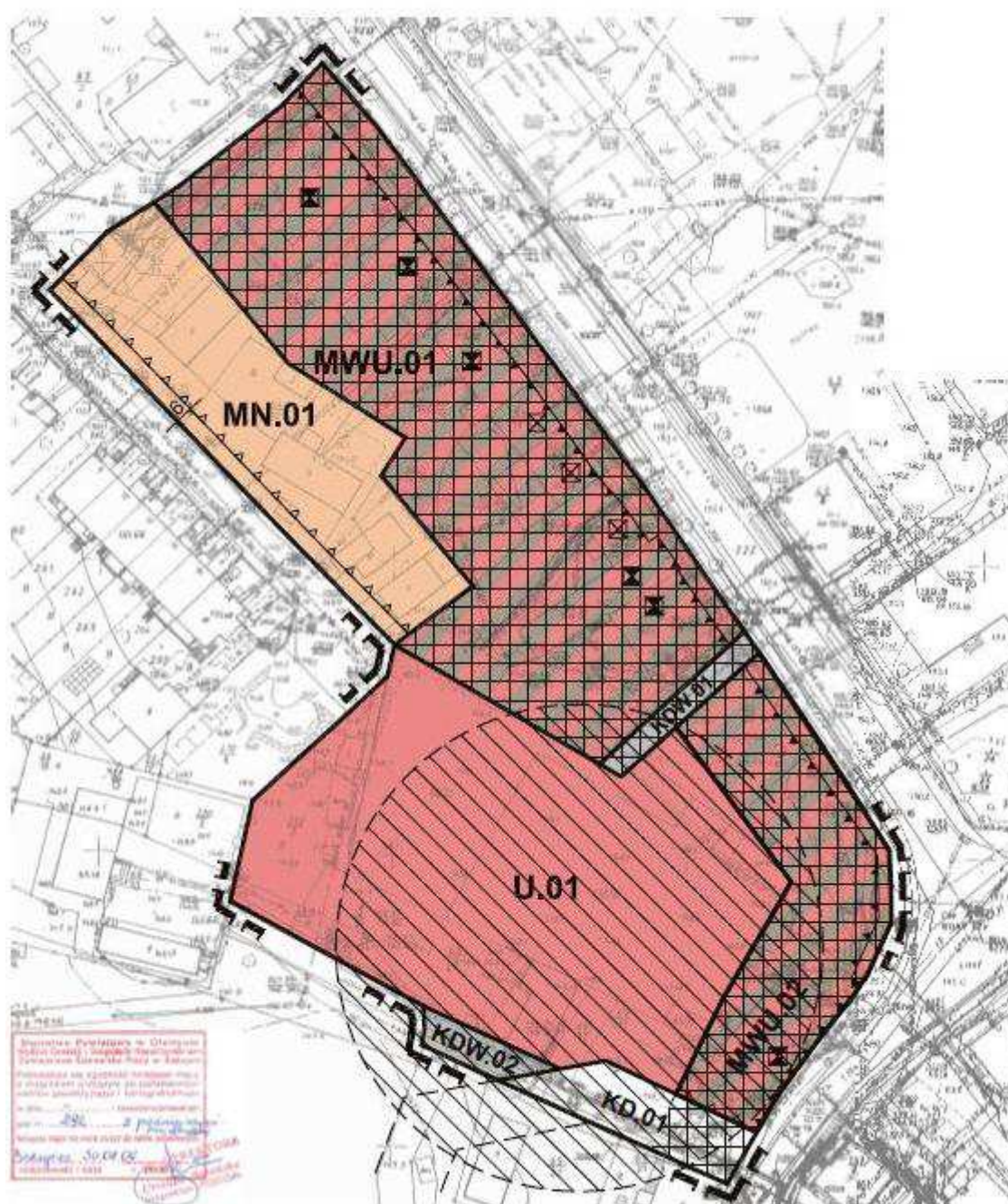


Jednostka B



36.	Nazwa planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Biskupcu pomiędzy ulicami Niepodległości i 1-go Maja
	Uchwalenie	Uchwała Nr VI/39/15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 31.03.2015 r.
	Powierzchnia	9,2 ha
	Funkcja dominująca	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	Ocena aktualności	Plan aktualny
	Rekomendacje	Nie przewiduje się zmiany planu

Rysunek poglądowy planu miejscowego



Plan miejscowy jest podstawowym instrumentem w zarządzaniu przestrzenią. Jego podstawową funkcją jest kreacja przestrzeni, takie jej zaprojektowanie, aby późniejsza realizacja zmierzała do osiągnięcia ładu przestrzennego. Funkcją podrzędną jest regulacyjna rola planu, który na terenach już zagospodarowanych (zabudowanych) reguluje współistnienie różnych funkcji, różnych form zabudowy i zagospodarowania, minimalizując możliwość powstawania konfliktów przestrzennych. W granicach miasta i gminy sporządzono również plany miejscowe o charakterze progospodarczym. Przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę produkcyjną lub usługową przyczynia się do ciągłego powiększania oferty inwestycyjnej gminy. Należy w tym miejscu jednak zauważyć, że wyznaczone tereny inwestycyjne w większości nie zostały zagospodarowane.

4.2. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

4.2.1. Decyzje o warunkach zabudowy

W przypadku braku planu miejscowego, lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z kolei dla pozostałych inwestycji wydaje się decyzję o warunkach zabudowy.

Niestety, zgodnie z aktualnym stanem prawnym decyzje są niezależne od ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Warto zwrócić uwagę, że możliwość odmowy ustalenia decyzji z uwagi na ochronę ładu przestrzennego lub konflikt społeczny jest znacznie ograniczona. Dlatego też, w przypadku zauważonej presji inwestycyjnej na obszarach cennych przyrodniczo lub bez jakiegokolwiek infrastruktury, należy rozważyć konieczność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego (w trybie interwencyjnym).

Wydaje się, że założeniem ustawodawcy była zasada, że plany miejscowe będą obejmowały znakomitą większość obszarów inwestycyjnych, natomiast decyzje o warunkach zabudowy będą wyjątkiem. Niestety stało się dokładnie na odwrót, co prowadzi do zaburzenia zastanego ładu przestrzennego. Inwestycje realizowane w drodze decyzji mogą prowadzić do konfliktów przestrzennych lub powodować niezasadne nakłady na infrastrukturę. Jedynie sporządzenie planu miejscowego umożliwia osiągnięcie właściwej jakości przestrzeni, przy uwzględnieniu szeregu uwarunkowań.

W związku z powyższym szczegółową analizą objęto okres pomiędzy styczniem 2010 roku, a grudniem 2015. W tym czasie wydano 593 decyzje, z czego 529 to decyzje o warunkach zabudowy, natomiast 64 decyzje dotyczyły lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zestawieniom i analizie poddano przedział czasowy wydawania decyzji (w rozbiciu na lata i miesiące), rodzaj inwestycji oraz lokalizację w rozbiciu na poszczególne obręby geodezyjne gminy Biskupiec.

Zwrócić też należy uwagę na fakt, iż część decyzji o warunkach zabudowy podlega przeniesieniu na nowego inwestora, a więc można przypuszczać, że wnioskodawcy ubiegający się o decyzje o warunkach zabudowy z góry zakładali zbycie nieruchomości.

TABELA 4. Liczba decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem przedziałów czasowych.

m-ce	2010		2011		2012		2013		2014		2015		SUMA	
	Szt.	%	Szt.	%	Szt.	%	Szt.	%	Szt.	%	Szt.	%	Szt.	%
1.	7	9%	0	0%	5	5%	1	1	0	0%	0	0%	13	3%
2.	7	9%	4	6%	11	11%	3	3%	4	5%	7	7%	36	7%
3.	3	4%	0	0%	9	9%	0	0%	9	12%	9	8%	30	6%
4.	13	16%	6	10%	10	10%	3	3%	3	4%	12	11%	47	9%
5.	10	12%	0	0%	4	4%	5	5%	6	8%	2	2%	27	5%
6.	13	16%	1	2%	22	22%	5	5%	4	5%	21	20%	66	12%
7.	4	5%	2	3%	3	3%	47	46%	11	15%	8	7%	75	14%
8.	15	18%	15	24%	8	8%	8	8%	8	11%	22	21%	76	14%
9.	1	1%	3	5%	3	3%	4	4%	5	7%	7	7%	23	4%
10.	3	4%	16	26%	7	7%	6	6%	3	4%	6	6%	41	8%
11.	1	1%	8	13%	6	6%	6	6%	4	5%	8	7%	33	6%
12.	5	6%	7	11%	14	14%	14	14%	18	24%	4	4%	62	12%
SUMA	82	15%	62	13%	102	19%	102	19%	75	14%	106	20%	529	100%
MAX.	15	18%	16	26%	22	22%	47	46%	18	24%	22	21%	76	14%
MIN.	1	1%	0	0%	3	3%	0	0%	0	0%	0	0%	13	2%
średnia	6,83	8%	5,17	8%	8,5	8%	8,5	8%	6,25	8%	8,8	8%	44	8%

Z tabeli 4. wynika, że najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydawanych jest w okresie od czerwca do sierpnia (powyżej 10 % w skali roku). Pomimo sukcesywnego uchwalania planów miejscowych nie zaobserwowano drastycznego i trwałego spadku wydawanych decyzji na terenie gminy (nie zauważono korelacji pomiędzy obszarami, dla których podejmowane są uchwały intencyjne, a obszarami a największej presji inwestycyjnej). Z kolei uchwalenie w 2005 roku planu miejscowego obejmującego teren miasta i sąsiednich obrębów skutecznie ograniczyło realizację inwestycji w drodze decyzji.

W okresie analizowanym zaobserwowano stopniowy wzrost decyzji (z 82 w 2010 roku do 106 w 2015 roku). Od 2012 roku nastąpiła stabilizacja i liczba wydawanych decyzji oscyluje wokół 100 rocznie. Można wysnuć wniosek, że oprócz uchwalania kolejnych planów miejscowych, na liczbę wydawanych decyzji ma wpływ również sytuacja gospodarcza kraju i regionu.

Analiza powyższej tabeli pokazuje nieregularną liczbę wydawanych decyzji w poszczególnych miesiącach. Wyjątkiem jest lipiec 2013 rok, kiedy wydano kilkadziesiąt decyzji.

Zauważyć natomiast należy stałą tendencję w poszczególnych latach.

W tabeli 5. przedstawiono strukturę wydanych decyzji ze względu na rodzaj wnioskowanego przedsięwzięcia.

TABELA 5. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na rodzaj inwestycji

Lp.	Rodzaj Inwestycji	Liczba decyzji	Udział %
1.	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	319	60%
2.	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	8	1%
3.	Zabudowa gospodarcza i garażowa	26	5%
4.	Zabudowa usługowa	4	1%
5.	Zabudowa zagrodowa	114	22%
6.	Zabudowa rekreacji indywidualnej	9	2%
7.	Infrastruktura techniczna	31	6%
8.	Inne	18	3%
SUMA		529	100%

Powyższa tabela wyraźnie pokazuje dominację decyzji wydanych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowi jedynie 1% wszystkich decyzji, co jest konsekwencją opracowania planu miejscowego dla miasta. Oznacza to, że zabudowa o wysokiej intensywności jest realizowana we właściwy sposób, z uwzględnieniem niezbędnej liczby miejsc postojowych, właściwej kompozycji urbanistycznej, a także z odpowiednio zaplanowaną infrastrukturą techniczną.

Jedynie 1% inwestycji dotyczy zabudowy usługowej, co również można uzasadnić koncentracją tego typu zamierzeń w granicach miasta (i obowiązującego planu miejscowego). Podobną wartość (2%) stanowią decyzje wydawane na rekreację indywidualną. O dobrej kondycji sektora rolniczego może świadczyć, aż 22% udział inwestycji prowadzonych w ramach zabudowy zagrodowej. Niestety w praktyce wygląda to zupełnie inaczej. Wzrost liczby decyzji dla zabudowy zagrodowej nastąpił po wejściu w życie zmiany ustawy o ochronie gruntów rolnych, która wprowadziła bezwzględny zakaz zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele inne niż rolnicze.

Fakt, że 6% decyzji związanych jest z infrastrukturą techniczną (przyłącza, sieci, przydomowe oczyszczalnie ścieków) świadczy o stopniowym zwiększaniu dostępności do niezbędnej infrastruktury warunkującej rozwój.

TABELA 6. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na obręby

Lp.	OBRĘB	IŁOŚĆ DECYZJI	UDZIAŁ %
1.	ADAMOWO	6	1%
2.	BIESOWO	6	1%
3.	BIESÓWKO	13	2%
4.	BISKUPIEC KOLONIA	48	9%
5.	BORKI WIELKIE	14	3%
6.	BOTOWO	6	1%
7.	BREDYNKI	5	1%
8.	CZERWONKA	10	2%
9.	KAMIONKA	14	3%
10.	KOBUŁTY	3	1%
11.	LABUSZEWO	10	2%
12.	LIPOWO	5	1%
13.	ŁABUCHY	0	0%
14.	MOJTNY	4	1%
15.	NAJDYMOWO	21	4%
16.	NOWE MARCINKOWO	120	23%
17.	PARLEZA MAŁA	0	0%
18.	PUDŁĄG	0	0%
19.	RASZĄG	8	1%
20.	RUDZISKA	7	1%
21.	UKŁAWKI	66	12%
22.	RZECK	4	1%
23.	SADOWO	6	1%
24.	STANCLEWO	70	13%
25.	STRYJEWO	9	2%
26.	WĘGÓJ	25	5%
27.	WILIMY	41	8%
28.	ZABRODZIE DWORZEC	6	1%
29.	ZARĘBIEC	2	0%
SUMA		529	100%

Niezwykle istotną kwestią jest kontrola jakości wydawanych decyzji, w tym analiz będących załącznikiem do decyzji. Precyzyjne wskazanie brzegowych parametrów inwestycji umożliwia kontrolowanie jakości nowych inwestycji. W połączeniu z sukcesywnym opracowywaniem planów dla kluczowych obszarów rozwojowych gminy, wydawane decyzje mogą spełniać zamierzony przez ustawodawcę efekt doraźnej regulacji. Wydawanie tzw. decyzji plombowych (pojedynczych uzupełnień w ramach zwartej jednostki osadniczej) jest uzasadnione z uwagi na możliwość zastosowania zasady „dobrego sąsiedztwa”. Precyzyjne

wyznaczanie granic obszaru analizowanego ma pośredni wpływ na ograniczanie liniowego rozwoju zabudowy.

Analiza liczby wydanych decyzji w poszczególnych obrębach prowadzi do wniosku, że presja inwestycyjna odzwierciedla trzy trendy (wartości powyżej 10% w stosunku do liczby wszystkich decyzji). Po pierwsze, naturalnym kierunkiem rozwoju zabudowy jest teren przylegający bezpośrednio do miasta – obręb Biskupiec Kolonia. W strefie podmiejskiej można zaobserwować pewne cechy **suburbanizacji**. Drugim obszarem intensyfikacji wydanych decyzji są obręby o wysokich walorach turystycznych (położone bezpośrednio nad jeziorami).

Niekontrolowane **rozprzestrzenianie** się zabudowy może negatywnie wpłynąć na walory krajobrazowe. W obrębie Nowe Marcinkowo wydano łącznie 23% wszystkich decyzji. Trzecim zjawiskiem jest **sztuczne zawyżanie wartości nieruchomości** gruntowych. Składanie wniosków na zabudowę (najczęściej mieszkalną jednorodzinną) ma na celu jedynie uzyskanie pozytywnej decyzji, bez realnych możliwości rozpoczęcia inwestycji. Ten przypadek nie powoduje negatywnych skutków dla przestrzeni. Niestety działania o charakterze spekulacyjnym mogą prowadzić do sprzedaży działek „pod zabudowę” w znacznej odległości od zwartej zabudowy wsi, bez odpowiedniego dojazdu i infrastruktury. Wydaje się, że aby zapobiec negatywnym skutkom decyzji, należy opracować plan miejscowy w celu wyznaczenia konkretnych obszarów inwestycyjnych, a także w sposób zdecydowany ograniczyć realizację zabudowy na terenach cennych krajobrazowo i przyrodniczo. „Rozlewanie” się zabudowy może prowadzić zarówno do nieodwracalnej utraty ładu przestrzennego jak również do nieuzasadnionych nakładów na infrastrukturę techniczną, w tym przede wszystkim sieci i komunikację drogową.

Od pewnego czasu można zaobserwować pojawienie się trendu na posiadanie domu rekreacyjnego na Warmii i Mazurach. Przypuszcza się, że szeroko komentowana w mediach ogólnopolskich realizacja domu wakacyjnego przez jednego z najpopularniejszych sportowców może w przyszłości przyczynić się do wzrostu ilości tego typu inwestycji.

Realizacja inwestycji przez inwestorów z zewnątrz może nieść ryzyko realizacji zabudowy odbiegających od tradycyjnych, warmińskich obiektów. Z drugiej strony osoby decydujące się na budynki rekreacji indywidualnej mogą osiedlić się w gminie, co może prowadzić do pozytywnych skutków demograficznych.

4.2.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

W granicach miasta i gminy Biskupiec decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego stanowiły tylko 10,8% wszystkich wydanych decyzji. Najwięcej decyzji w ciągu jednego miesiąca wydano w lipcu 2015 roku (5 sztuk). Najwięcej decyzji łącznie wydano w 2013 roku (15), w 2014 r. (13) natomiast w 2010 i 2012 roku wydano po 11 decyzji.

TABELA 7. Decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem przedziałów czasowych

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	SUMA
styczeń	0	0	1	0	0	0	1
Luty	0	0	0	1	0	0	1
Marzec	1	0	0	0	2	0	3
Kwiecień	2	0	1	1	2	0	6
Maj	0	0	1	1	0	0	2
Czerwiec	2	0	0	0	2	0	4
Lipiec	0	0	1	1	1	6	9
Sierpień	1	4	1	3	2	0	11
Wrzesień	3	0	2	1	1	0	9
Październik	1	2	0	0	0	1	4
Listopad	1	0	1	3	1	0	6
Grudzień	0	1	3	4	2	0	10
SUMA	11	7	11	15	13	7	64
Max.	3	4	3	4	2	6	11
Min.	0	0	0	0	0	0	1

W ciągu wszystkich sześciu lat najczęściej wydawano decyzji w sierpniu (w sumie 11 decyzji), zaś najmniej w styczniu i lutym (po 1). Średnio wydaje się jedną decyzję miesięcznie. Więcej decyzji wydaje się w drugim półroczu.

TABELA 8. Liczba decyzji z uwzględnieniem rodzaju inwestycji

Lp.	Typ inwestycji	Liczba decyzji	Udział %
1.	Drogi	13	20,3
2.	Sport	2	3,1
3.	Rekreacja	2	3,1
4.	Sieci wod-kan	16	25
5.	Sieci energetyczne	25	39,1
6.	Sieci gazowe	4	6,3
6.	Bezpieczeństwo	2	3,1
SUMA		64	100%

Bez wątpienia najwięcej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże się z realizacją sieci energetycznych – w ciągu analizowanego okresu wydano 25 decyzji, co stanowi 39,1 %. Natomiast ponad 20 % stanowiły decyzje związane z drogami oraz sieciami wodnokanalizacyjnymi. Dwie decyzje dotyczyły bezpieczeństwa oraz rekreacji. Natomiast 3,1% stanowiły decyzje związane ze sportem.

TABELA 9. Decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na obręby.

Lp.	OBRĘB	IŁOŚĆ DECYZJI	UDZIAŁ %
1.	ADAMOWO	2	3%
2.	BIESOWO	3	4,7%
3.	BIESÓWKO	1	1,6%
4.	BISKUPIEC KOLONIA	8	12,5%
5.	BORKI WIELKIE	0	0%
6.	BOTOWO	2	3%
7.	BREDYNKI	1	1,6%
8.	CZERWONKA	6	9,5%
9.	KAMIONKA	4	6,2%
10.	KOBUŁTY	1	1,6%
11.	LABUSZEWO	1	1,6%
12.	LIPOWO	2	3%
13.	ŁABUCHY	0	0%
14.	MOJTNY	0	0%
15.	NAJDYMOWO	1	1,6%
16.	NOWE MARCINKOWO	11	17,2%
17.	PARLEZA MAŁA	0	0%
18.	PUDŁĄG	1	1,6%
19.	RASZĄG	1	1,6%
20.	RUDZISKA	1	1,6%
21.	RUKLAWKI	8	12,5%
22.	RZECK	0	0%
23.	SADOWO	1	1,6%
24.	STANCLEWO	1	1,6%
25.	STRYJEWO	1	1,6%
26.	WĘGÓJ	4	6,2%
27.	WILIMY	2	3%
28.	ZABRODZIE DWORZEC	1	1,6%
29.	ZARĘBIEC	0	0%
SUMA		64	100%

Aż w 12 obrębach wydano tylko jedną decyzję, a w kolejnych 6 nie wydano żadnej decyzji.

Zdecydowanie najwięcej decyzji wydano w obrębie Nowe Marcinkowo (11 decyzji, czyli 17,2%). Niewiele mniej (8 decyzji i 12,5%) wydano w obrębie Biskupiec Kolonia. Tendencje te są podobne jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy. Stosunkowo większą ilość decyzji wydano w obrębach atrakcyjnych turystycznie (np. aż 8 Rukławkach).

4.3. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia planów miejscowych i zmiany obowiązujących planów miejscowych oraz studium

Przeanalizowano wnioski złożone w okresie od stycznia 2010 r. do grudnia 2015 r. W tym czasie złożono 23 wnioski, w tym 3 wnioski dotyczyły zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec”, 2 wnioski dotyczyły opracowania nowego planu miejscowego, a 18 wniosków dotyczyło zmiany istniejących planów miejscowych.

Poniższa tabela przedstawia złożone wnioski z lokalizacją nieruchomości, której dotyczyły oraz sposobem ich rozpatrzenia.

TABELA 10. Zestawienie wniosków o zmianę planu lub „Studium...”.

Lp.	Wniosek dotyczy	lokalizacja	Uwagi
2010			
1.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 24.06.2010 r. (usługi)	BISKUPIEC KOLONIA dz. nr 6/9, 6/23	Podjęto Uchwałę Nr X/64/11 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 18.08.2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego, a zmianę uchwalono Uchwałą Nr XXXVII/276/13 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 17.09.2013 r.
2.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 06.07.2010 r. (usługi – obiekt handlowy)	BISKUPIEC, Strażacka dz. nr 108/5	Wniosek został rozpatrzony negatywnie
3.	Wniosek o zmianę „Studium...” z dnia 06.07.2010 r. (obsługa ruchu turystycznego)	BIESOWO dz. nr 2/14 i 2/15	W okresie złożenia wniosku „Studium...” znajdowało się już w opracowaniu na podstawie Uchwały Nr XX/152/08 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30.06.2008 r, a wniosek został rozpatrzony negatywnie
4.	Wniosek o zmianę „Studium...” z dnia 21.07.2010 r. (kopaliny)	BIESÓWKO dz. nr 4/2, 9/3, 13/6, 43	W okresie złożenia wniosku „Studium...” znajdowało się już w opracowaniu na podstawie Uchwały Nr XX/152/08 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30.06.2008 r, a wniosek został rozpatrzony negatywnie
5.	Wniosek o zmianę „Studium...” z dnia 21.07.2010 r. (kopaliny)	PARLEZA MAŁA dz. nr 99, 100, 109, 110/1	W okresie złożenia wniosku „Studium...” znajdowało się już w opracowaniu na podstawie Uchwały Nr XX/152/08 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30.06.2008 r, a wniosek został rozpatrzony negatywnie
2011			
6.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 01.08.2011 r. (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)	BISKUPIEC KOLONIA dz. nr 234/8	Wniosek został rozpatrzony negatywnie
7.	Wniosek o opracowanie planu miejscowego z dnia 19.09.2011 r. (stacja paliw)	BIESOWO dz. nr 164	Wniosek został rozpatrzony negatywnie
8.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 12.10.2011	BISKUPIEC, Kilińskiego dz. nr 483	Podjęto Uchwałę Nr X/64/11 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 18.08.2011 r.

	r. (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami)		w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego, a zmianę uchwalono Uchwałą Nr XXXVII/275/13 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 17.09.2013 r.
9.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 12.10.2011 r. (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami)	BISKUPIEC, Kilińskiego dz. nr 480	Podjęto Uchwałę Nr X/64/11 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 18.08.2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego, a zmianę uchwalono Uchwałą Nr XXXVII/275/13 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 17.09.2013 r.
10.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 20.12.2011 r. (parking dla obiektu handlowego)	BISKUPIEC, A.Krajowej dz. nr 219/4, 217/9	Rada Miejska w Biskupcu odrzuciła projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu
11.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 21.12.2011 r. (korekta linii zabudowy)	BISKUPIEC, Mickiewicza dz. nr 73/10	Podjęto Uchwałę Nr VII/49/15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 29.04.2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego
12.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 22.12.2011 r. (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna)	BISKUPIEC, obręb nr 3 dz. nr 608, 604, 605, 606	Podjęto Uchwałę Nr XXVIII/225/13 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28.01.2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego, a zmianę uchwalono Uchwałą Nr XLVI/325/14 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 24.06.2014 r.
13.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 15.12.2011 r. (miejsca parkingowe)	BISKUPIEC, A.Krajowej dz. nr 56/7	Wniosek rozpatrzony negatywnie
2012			
14.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 10.12.2012 r. (zabudowa mieszkaniowa lub usługi)	BISKUPIEC, Czynu Społecznego dz. nr 116	Wniosek rozpatrzony negatywnie
2013			
15.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 07.02.2013 r. (budowa hali sportowej)	BISKUPIEC, Chrobrego dz. nr 241/1, 241/ 2, 241/3	Podjęto Uchwałę Nr XXVIII/225/13 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28.01.2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego, a zmianę uchwalono Uchwałą Nr XLVI/325/14 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 24.06.2014 r.
16.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 19.04.2013 r. (korekta linii zabudowy)	RUKŁAWKI dz. nr 195/13	Wniosek rozpatrzony negatywnie
17.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 30.08.2013 r. (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)	BISKUPIEC KOLONIA dz. nr 256, 286, 292, 294, 303	Wniosek rozpatrzony negatywnie
18.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 08.10.2013 r. (przystań jachtowa)	RUKŁAWKI dz. nr 196/2	Wniosek rozpatrzony negatywnie
2014			
19.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 24.03.2014 r. (korekta linii zabudowy)	BISKUPIEC, Wiosenna dz. nr 29/3	Wniosek rozpatrzony negatywnie
20.	Wniosek o sporządzenie planu miejscowego z dnia 27.03.2014 r. (boisko sportowe)	NAJDYMOWO dz. nr 335	Podjęto Uchwałę Nr XLVIII/328/14 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 16.07.2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego – plan w trakcie opracowania
21.	Wniosek o zmianę planu miejscowego (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)	BISKUPIEC, Niepodległości dz. nr 16/1	Wniosek rozpatrzony negatywnie

22.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 29.05.2014 r. (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)	NAJDYMOWO Kondominium	Wnioskodawca wycofał wniosek
23.	Wniosek o zmianę planu miejscowego z dnia 30.10.2014 r. (zabudowa przemysłowa)	BISKUPIEC KOLONIA dz. nr 80/22, 176/7, 69/10, 183/1, 183/2, 183/3, 183/4	Podjęto Uchwałę Nr VII/49/15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 29.04.2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego – plan w opracowaniu
2015			
Brak wniosków			

Z analizy TABELI 10. wynika, iż najwięcej wniosków wpłynęło w roku 2011 (8 wniosków), a w 2015 r. nie wpłynął nawet jeden wniosek.

Tylko 2 wnioski złożono o opracowanie nowego planu miejscowego, a dotyczyły one inwestycji związanych z obsługą ruchu drogowego (stacja paliw) oraz budowy boiska sportowego.

3 wnioski dotyczyły zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” z czego 2 wnioski dotyczyły złóż kopalin, a 1 wniosek dotyczył obsługi ruchu turystycznego.

Natomiast najwięcej bo, aż 18 wniosków dotyczyło zmiany istniejących planów miejscowych. Wnioski dotyczyły:

- zmiany funkcji na zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 7 wniosków,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 wniosek,
- zabudowa usługowa – 2 wnioski,
- zabudowa przemysłowa – 1 wniosek,
- hala sportowa – 1 wniosek,
- przystań jachtowa – 1 wniosek,
- korekta ustaleń planów miejscowych – 5 wniosków.

Tylko 5 wniosków odnoszących się do istniejących planów miejscowych miało na celu modyfikację zapisów, które ograniczają możliwości inwestycyjne. Znamienne jest, iż tylko 2 wnioski dotyczyły sporządzenia nowych planów miejscowych. Z tego powodu można wysnuć wniosek, iż zamierzenia inwestycyjne realizowane są poprzez decyzję o warunkach zabudowy, a inwestorzy nie dążą do lokalizacji inwestycji na podstawie planów miejscowych.

5. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

5.1. Aktualnie realizowane opracowania planistyczne

W gminie podjęto znaczącą ilość procedur planistycznych mających na celu poprawę jakości przestrzeni, ochrony terenów przed przypadkową lokalizacją zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz korekty ustaleń obowiązujących planów.

Realizacja polityki planistycznej, polegająca na sporządzeniu i uchwaleniu kolejnych planów zapewni zachowanie ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju na obszarze gminy.

Poniżej przedstawione zostały plany miejscowe, które znajdują się w opracowaniu (podpisane umowy na ich sporządzenie) oraz obecny stan zaawansowania prac nad nimi.

TABELA 11. Opracowania planistyczne w trakcie sporządzenia

Lp.	Nazwa opracowania	Stan zaawansowania prac
1.	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na podstawie Uchwały Nr XX/152/08 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30 czerwca 2008 r.	Po wyłożeniu do publicznego wglądu
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Rukławki , gmina Biskupiec opracowywany na podstawie Uchwały Nr XLI/307/06 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 18 lipca 2006 r.	Projekt planu jest opracowany i uzgodniony, ale po kilkukrotnej próbie uzyskania zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej plan nie jest opracowywany
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Rukławki , gmina Biskupiec opracowywany na podstawie Uchwały Nr XLIV/326/06 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 6 października 2006 r.	Ze względu na ograniczenia z tytułu ochrony przyrody oraz brak możliwości uzgodnienia z RDOŚ plan nie jest opracowywany
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów rekreacyjnych w obrębie Biesowo , gmina Biskupiec opracowywany na podstawie Uchwały Nr IV/44/2003 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 21 lutego 2003 r.	Ze względu na ograniczenia z tytułu ochrony przyrody (sąsiedztwo stawu) oraz brak możliwości uzgodnienia z RDOŚ plan nie jest opracowywany
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rekreacyjnych w obrębie Wilimy , gmina Biskupiec opracowywana na podstawie Uchwały Nr IV/23/06 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28 grudnia 2006 r.	Ze względu na śmierć autora opracowania plan nie jest opracowywany
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Biskupiec Kolonia , gmina Biskupiec - Uchwała Nr XLIII/359/10 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 23 września 2010 r.	Projekt planu miejscowy został uzgodniony z instytucjami i czeka na wyłożenie do publicznego wglądu – trwają konsultacje w sprawie konieczności wniesienia poprawek po wejściu w życie ustawy o rewitalizacji
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Warszawskiej – Uchwała Nr XXV/212/08 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 5 grudnia 2008 r.	Projekt planu został opracowany, ale zawierał błędy – negatywne opinie Komisji Urbanistycznej. Obecnie oczekuje na

		sprawdzenie po wprowadzeniu poprawek
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi NAJDYMOWO , gmina Biskupiec – Uchwała Nr XLVIII/328/2014 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 16 lipca 2014 r.	Projekt planu częściowo uzgodniony. Brak uzgodnienia z RDOŚ. Obecnie poprawiono projekt planu.
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło i Przemysłowej - Uchwała Nr XLVIII/329/2014 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 16 lipca 2014 r.	Projekt planu miejscowy został uzgodniony z instytucjami i czeka na wyłożenie do publicznego wglądu – trwają konsultacje w sprawie konieczności wniesienia poprawek po wejściu w życie ustawy o rewitalizacji
10.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznego układu urbanistycznego miasta Biskupiec – Uchwała Nr VI/45/15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 31 marca 2015 r.	Projekt planu częściowo uzgodniony. Brak uzgodnienia z WKZ w Olsztynie. Obecnie wniesiono ponownie zaskarżenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy przemysłowej w obrębie nr 1 m. Biskupiec oraz w obrębie Biskupiec Kolonia – Uchwała Nr VI/49/15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 29 kwietnia 2015 r.	Projekt planu znajduje się w trakcie opracowania

Wykaz podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia opracowań planistycznych, a obecnie niezrealizowanych:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla energetycznej farmy wiatrowej w obrębach: **Wilimy, Biesowo i Czerwonka**, gmina Biskupiec - Uchwała Nr XLIII/360/10 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 23 września 2010 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla energetycznej farmy wiatrowej w obrębie **Czerwonka**, gmina Biskupiec - Uchwała Nr XLIII/361/10 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 23 września 2010 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla energetycznej farmy wiatrowej w obrębach: **Łabuchy, Zarębiec i Czerwonka**, gmina Biskupiec - Uchwała Nr XLIII/362/10 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 23 września 2010 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla energetycznej farmy wiatrowej w obrębie **Biesowo**, gmina Biskupiec - Uchwała Nr XLIII/363/10 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 23 września 2010 r.
5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie obrębów **Biskupiec Kolonia i Rukławki** – Uchwała Nr XLVIII/330/2014 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 16 lipca 2014 r.
6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenu „**Słoneczny Brzeg**” w obrębie Rukławki w gminie Biskupiec – Uchwała Nr XLVIII/331/2014 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 16 lipca 2014 r.

6. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Zgodnie z wymogiem ustawowym proponuje się wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń „Studium...” z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W niniejszym rozdziale dokonuje się oszacowania w zakresie:

- czasu zakończenia procedur planistycznych prowadzonych obecnie przez Burmistrza,
- czasu przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian w okresie najbliższych 3 lat.

Podkreślić jednocześnie należy, że wieloletni program sporządzania planów miejscowych jest ramowy i nie ma charakteru bezwzględnie wiążącej dyspozycji. Może się bowiem okazać, że w określonym czasie i przy określonych założeniach budżetowania przedsięwzięć planistycznych niezbędne stanie się rozstrzygnięcie nowych, dziś niemożliwych do przewidzenia kwestii związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Wówczas podjęte winny być kroki zmierzające do wprowadzenia – priorytetowego – takiego tematu do listy planów do opracowania i być może przesunięcia innego tematu w odleglejszą perspektywę czasową.

Przewiduje się uchwalenie do końca 2015 r. zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec”.

Do końca 2016 r. przewiduje się zakończenie n/w opracowań:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Biskupiec Kolonia, gmina Biskupiec – rozpoczętego na podstawie Uchwały Nr XLIII/359/10 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 23 września 2010 r.
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Warszawskiej – rozpoczętego na podstawie Uchwały Nr XXV/212/08 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 5 grudnia 2008 r.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Najdymowo, gmina Biskupiec – rozpoczętego na podstawie Uchwały Nr XLVIII/328/2014 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 16 lipca 2014 r.
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie ul. Ostre Koło i Przemysłowej – rozpoczętego na podstawie Uchwały Nr XLVIII/329/2014 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 16 lipca 2014 r.

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy przemysłowej w obrębie nr 1 m. Biskupiec oraz w obrębie Biskupiec Kolonia – rozpoczętego na podstawie Uchwały Nr VI/49/15 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 29 kwietnia 2015 r.

W okresie dwóch najbliższych dwóch lat (2016 i 2017) przystąpienie do sporządzenia:

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec”
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec w rejonie obrębów Biskupiec Kolonia i Rukławki – zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/330/2014 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 16 lipca 2014 r.
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenu „Słoneczny Brzeg” w obrębie Rukławki w gminie Biskupiec – zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/331/2014 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 16 lipca 2014 r.

Ponadto, w latach 2016, 2017 i 2018 przewiduje się rozpoczęcie procedur planistycznych dla terenów przewidzianych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” do opracowania planów miejscowych po uprzednim zarezerwowaniu środków w budżecie gminy m.in. sukcesywne obejmowanie planami miejscowymi poszczególnych wsi (tereny zabudowane wraz z terenami określonymi jako kierunki rozwoju), terenów o nasilonej presji inwestycyjnej (objętych największą liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy): obręby Biskupiec Kolonia, Nowe Marcinkowo i Rukławki.

Wszelkie powyższe działania planistyczne powinny skutkować podniesieniem jakości przestrzeni i komfortu życia mieszkańców oraz stworzenia atrakcyjnych warunków dla lokalizacji działalności gospodarczej.

7. Podsumowanie i wnioski

Realizacja celów związanych z planowaniem przestrzennym wynika z uwzględnienia szeregu uwarunkowań, w tym w szczególności komunikacyjnych, społecznych, gospodarczych oraz osadniczych. Kierunki ustalone w dokumentach planistycznych warunkują odpowiedni rozwój całej gminy. Niezwykle istotne jest nie tylko przyjęcie odpowiedniej polityki przestrzennej, ale również konsekwentne jej realizowanie. Uwzględnienie rozwoju zrównoważonego oraz osiągnięcie ładu przestrzennego może doprowadzić do określenia właściwego kierunku rozwoju. Rozwój zabudowy nie musi oznaczać niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy, ale powinien wiązać się z koncentracją w ramach istniejących jednostek osadniczych. Należy wziąć pod uwagę aktualne prognozy demograficzne oraz koszty infrastruktury technicznej.

Realizacja planu miejscowego dla niemal całego obszaru miasta skutkuje pozytywnym oddziaływaniem zarówno na przestrzeń jak i rozwój gospodarczy. Plan miejscowy systematyzuje i precyzyjnie określa zasady inwestowania na kluczowym obszarze dla całej gminy. Charakter miasta można zachować poprzez właściwe ukierunkowanie skali i formy projektowanej zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego, istniałoby zagrożenie realizacji inwestycji zaburzających ład przestrzenny. W celu dostosowania aktualnego stanu planistycznego należy podejmować miejscowe, doraźne działania. Zmiany planów należy wykonywać na poszczególne tereny, nie zapominając o kontekście miejsca i bezpośrednim sąsiedztwie.

Dokumentem wyższego rzędu jest studium, które powinno zostać sporządzone od podstaw. Jest to jedno z fundamentalnych działań o charakterze strategicznym odnoszących się nie tylko do kwestii przestrzennych, ale określające podstawy rozwoju całej gminy. Tylko na etapie sporządzania dokumentu studium istnieje możliwość sformułowania wieloaspektowej diagnozy uwarunkowań oraz wskazania odpowiednich narzędzi planistycznych. To właśnie na tym etapie można określić zasady dla poszczególnych terenów, a nie dla konkretnej inwestycji.

Podsumowując, obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego można uznać za nieaktualne. Postuluje się przystąpienie do procedury opracowania studium, dostosowując jednocześnie dokument do aktualnych uwarunkowań prawnych i wymagań technicznych (GIS).