

**ZARZĄDZENIE Nr 69/17
BURMISTRZA BISKUPCA
z dnia 28 lutego 2017 r.**

wystąpienie do Rady Miejskiej w Biskupcu
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe
Marcinkowo – wieś Nasy, gmina Biskupiec

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz § 37 ust. 1 Regulaminu Pracy Rady Miejskiej stanowiącego Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXI/126/2012 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 26.06.2012 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Biskupiec (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2012 r. poz. 2445, ze zm.)

Burmistrz Biskupca zarządził:

§ 1

Wystąpić do Rady Miejskiej w Biskupcu o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś Nasy, gmina Biskupiec.

§ 2

1. Projekt Uchwały Rady Miejskiej w Biskupcu w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś Nasy, gmina Biskupiec stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
2. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś Nasy, gmina Biskupiec stanowi załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 3

Do przedstawienia projektu uchwały Radzie Miejskiej upoważnić:
Pana Tadeusza Szewczyka – Kierownika Referatu Infrastruktury i Architektury.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 28 lutego 2017 r.

BURMISTRZ

mgr Kamil Kozłowski

ADWOKAT

Magdalena Wojciszewska

**Załącznik nr 1
do Zarządzenia Nr 69/17
Burmistrza Biskupca
z dnia 28 lutego 2017 r.**

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś Nasy, gmina Biskupiec**

Na podstawie art. 14 ust. 1, Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Biskupcu uchwala co następuje:

§ 1. Przystępuje się do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś Nasy, 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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

2. Teren wyznaczony do objęcia zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiony jest na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

ADW. KAP.

Marek Janusz

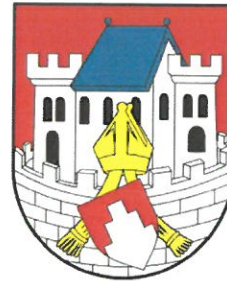
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia



GMINA: BISKUPIEC
OBRĘB: NOWE MARCINKOWO

Burmistrz Biskupca

11-300 Biskupiec, Al. Niepodległości 2



**Załącznik nr 2
do Zarządzenia Nr 69/17
Burmistrza Biskupca
z dnia 28 lutego 2017 r.**

Analiza zasadności

**przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś
Nasy, gmina Biskupiec**

OPRACOWAŁ:

inż. Mariusz Zbrzeski

ZATWIERDZIŁ:

Burmistrz Biskupca
mgr Kamil Kozłowski

BISKUPIEC, styczeń 2017 r.

Spis treści

1. WSTĘP	3
2. UWARUNKOWANIA	3
2.1. Granice obszaru objętego analizą	3
2.2. Stan własnościowy.....	3
2.3. Stan użytkowania gruntów	4
2.4. Wnioski o sporządzenie planu	5
2.5. Stan planistyczny	5
2.6. Sytuacja planistyczno-prawna	5
2.7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury	5
2.8. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu.....	6
2.9. Wydane decyzje o warunkach zabudowy	6
3. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	6
3.1. Zakres czynności i prac planistycznych.....	6
3.2. Problematyka ustaleń i rozwiązań planu.....	7
3.3. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego	8
4. MATERIAŁY GEODEZYJNE NIEZBĘDNE DO SPORZĄDZENIA PLANU	8
5. ANALIZA ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI „STUDIUM ...”	9
5.1. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec”	9
6. PODSUMOWANIE	10
7. WNIOSKI	11
8. UZASADNIENIE DO UCHWAŁY	11
9. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	12

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 lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpoczyna podjęcie stosownej uchwały przez radę gminy, którą rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

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 2016 r. poz. 778 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 **2,6073 ha** i znajduje się w obrębie geodezyjnym Nowe Marcinkowo, gmina Biskupiec.

Na analizowany obszar składają się działki położone w obrębie **Nowe Marcinkowo**, gmina Biskupiec o nr: **271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300 i 337.**

2.2. Stan własnościowy - stan na styczeń 2017 r.

Całość obszaru analizowanego stanowią grunty prywatne.

2.3. Stan użytkowania gruntów wg ewidencji – stan na styczeń 2017 r.

Analizowany obszar w zakresie struktury użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

1. **95,86 %** obszaru analizowanego stanowią **użytki zielone** (2,4992 ha);
2. **2,26 %** obszaru analizowanego stanowią **grunty zadrzewione** (0,0590 ha);
3. **1,88 %** obszaru analizowanego stanowią **wody** (0,0491 ha);

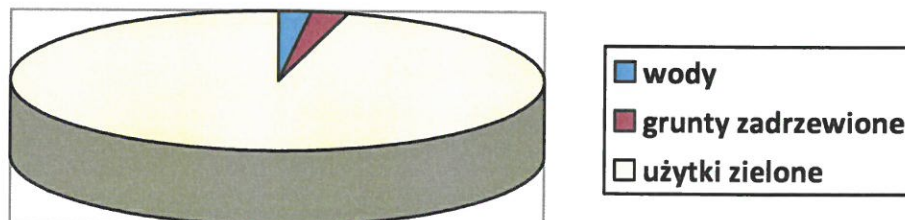
Jak wynika z przedstawionej powyżej procentowej struktury użytkowania gruntów analizowany obszar posiada typowo rolniczy charakter, co wyraża się wysokim udziałem użytków zielonych w ogólnej powierzchni tego obszaru bowiem łąki zajmują łącznie 95,86 % analizowanego obszaru.

Teren w niewielkiej części jest zakrzaczony i zadrzewiony (2,26 %). Natomiast grunty pod wodami stanowią 1,88% obszaru analizowanego.

Szczegółowa struktura użytkowania gruntów w obszarze analizowanym przedstawia się następująco:

Klasa gruntu	Powierzchnia
LIV	1,3632 ha
LV	1,1360 ha
Lz	0,0590 ha
W	0,0491 ha
Ogółem	2,6073 ha

Rys. Wykres użytkowania gruntów



2.4. Wnioski o sporządzenie planu

Obszar objęty analizą wyznaczony został do zmiany planu miejscowego na podstawie wniosku złożonego przez większą część właścicieli nieruchomości położonych w obszarze analizowanym.

2.5. Stan planistyczny

Dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś Nasy, gmina Biskupiec zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVIII/283/06 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 70 z dnia 30 maja 2006 r. poz. 1264).

2.6. Sytuacja planistyczno-prawna

Cały obszar analizowany objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś Nasy, gmina Biskupiec zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVIII/283/06 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 70 z dnia 30 maja 2006 r. poz. 1264). Plan ten dla obszaru analizowanego określa niżej wymienione funkcje:

- **13ML** – teren zabudowy letniskowej indywidualnej przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania istniejących działek, wydzielonych od strony jeziora. Cały teren zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu należy objąć procedurą scalenia i ponownego podziału,
- **21ZP** – tereny zieleni urządzonej w granicach działki budowlanej,
- **22ZN** – tereny zieleni naturalnej,
- **27KD** – teren drogi dojazdowej gminnej,
- **30Kx** – tereny ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych zakończonych placami nawrotowymi,
- **38Kx** – teren ciągu pieszego.

Ponadto zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu cały teren należy objąć procedurą scalenia i ponownego podziału.

2.7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

Na analizowanym terenie nie znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Teren ten nie znajduje się również w strefach ochrony konserwatorskiej.

2.8. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

Obszar analizowany znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego wyznaczonego Uchwałą Nr VIII/203/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 24 lipca 2015 r. poz. 2744).

2.9. Wydane decyzje o warunkach zabudowy

Stosownie do zapisów art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do zapisów art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wobec tego, iż obszar analizowany jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to nie były wydawane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzje o warunkach zabudowy.

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 ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002.155.1298).
3. Wykonania prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 41 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62 z 2001 r. poz. 627 z późn. zm.),
4. Opracowania planu zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) to jest:

- a) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,
 - b) zawiadomienie na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
 - c) rozpatrzenie zebranych wniosków do planu,
 - d) po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wystąpienie o stosowne opinie i uzgodnienia do organów właściwych,
 - e) wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
 - f) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowanie w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - g) rozpatrzenie ewentualnych uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu miejscowego w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania,
 - h) wprowadzenie zmian do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponowienie uzgodnień,
 - i) przedstawienie radzie gminy projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.
5. Opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)
 6. Na obszarze objętym analizą nie występują użytki gruntowe klas trzecich. Wobec tego nie ma konieczności składania wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na wyłączenie tych gruntów z produkcji rolnej.

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 analizowanego obszaru to:

- stworzenie możliwości zagospodarowania nieruchomości zgodnie z oczekiwaniami ich właścicieli;
- uregulowanie spraw dotyczących przeprowadzenia procedury scalenia i powtórnego podziału określonego w planie miejscowym,
- uregulowanie kwestii dojazdu do działek poprzez wyznaczenie komunikacji po istniejących drogach wewnętrznych (w obecnym planie droga wyznaczona jest po terenie działek prywatnych),
- zmiana kategorii drogi określonej w planie miejscowym z drogi publicznej gminnej dojazdowej na drogę wewnętrzną.

4. MATERIAŁY GEODEZYJNE NIEZBĘDNE DO SPORZĄDZENIA PLANU

Dla potrzeb sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystane zostaną:

- mapa cyfrowa przedmiotowego terenu pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Olsztynie,
- mapa ewidencyjna w skali 1:5000,
- mapa glebowo-rolnicza w skali 1:5000.

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

5.1. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec”

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 funkcjonalno-przestrzennej miasta Biskupca
- charakteru, przeznaczeń oraz struktury terenów,
- realizacji polityki przestrzennej.

Studium przewiduje dla analizowanego obszaru kierunek zagospodarowania przestrzennego jako projektowane tereny letniskowe.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec” przewiduje lokalizację zabudowy rekreacyjnej na południowym i wschodnim brzegu jeziora Dadaj od miejscowości Kojtryny, poprzez Nasy, Najdymowo do wsi Droszewo uznając te tereny jako podstawowe dla rozwoju funkcji rekreacyjnej o różnym wskaźniku intensywności.

Budownictwo rekreacyjne powinno być realizowane według przepisów prawa lokalnego zawartego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plany te powinny uwzględniać zasadę skupiania zabudowy na działkach letniskowych w zespołach liczących do 35 – 45 jednostek o powierzchni nowoprojektowanej działki min. 1500 m². Pomiędzy poszczególnymi zespołami powinien być zachowany pas terenu ogólnodostępnego stanowiący około 10 % powierzchni całkowitej gruntu przeznaczonego dla funkcji letniskowej. Takie tereny powinny dzielić poszczególne zespoły zabudowy tak, aby ogrodzenia działek letniskowych nie stanowiły zwartej bariery uniemożliwiającej dostęp do

brzegów jeziora. Lokalizację nowej zabudowy należy ustalić w odległości zapewniającej maksymalną ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych jezior.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zaleca się ustalenie pasów przybrzeżnych wolnych od jakiegokolwiek zabudowy, w tym lokalizacji małej architektury i grodzienia. Powinny być to obszary ogólnodostępne, z możliwością przeprowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych.

Ze względu na konieczność krajobrazowego komponowania zespołów zabudowy, prace geodezyjne (mające na celu podział gruntu na pojedyncze działki letniskowe, pasy dojazdów do nich i tereny ogólnodostępne) powinny być wykonywane we współdziałaniu uprawnionego geodety i architekta.

Warunkiem podstawowym dla realizacji zabudowy rekreacyjnej w obrębie wszystkich wyznaczonych terenów powinno być zaopatrzenie całego terenu zabudowy letniskowej w sieć wodno - kanalizacyjną przed rozpoczęciem budowy obiektów kubaturowych.

Powstająca zabudowa letniskowa powinna być dostosowana do tradycji regionu warmińskiego. Bezwzględnej ochronie powinny podlegać osie i punkty widokowe. W szczególności należy dążyć do zachowania otwarc krajobrazowych z drogi w kierunku jeziora.

Na obszarach tych wnosi się o wprowadzenie nakazu zachowania roślinności wysokiej i średniej. Przy realizacji zabudowy letniskowej niedopuszczalne jest niszczenie naturalnej linii brzegowej jezior oraz nieuzasadnione niszczenie roślinności przybrzeżnej. Proponuje się zagospodarowanie części działek przeznaczonych pod zabudowę zielenią wysoką właściwą dla lokalnego typ siedliskowego lasu. W szczególności proponuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej otaczającej większe zespoły zabudowy letniskowej.

Analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami „Studium...” wykazuje, iż zmiana planu miejscowego będzie zgodna z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec”.

6. PODSUMOWANIE

Po przeprowadzonej szczegółowej analizie uwarunkowań obszaru, dla którego planuje się opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzić należy, iż sytuacja planistyczno-prawna analizowanego obszaru nie jest dobra zarówno z punktu widzenia jakości tej przestrzeni, jak również z punktu widzenia możliwości

inwestycyjnych określonych w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych. Taka sytuacja powoduje, że teren ten jest niewykorzystany i nie przynosi odpowiednich wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy użytkowania gruntów w analizowanym obszarze nie występują grunty budowlane. Całość terenu stanowią natomiast użytki zielone oraz wody. Użytki zielone stanowią łąki klas IV i V czyli grunty organiczne (torfy). Grunty te nie są gruntami nośnymi i nie nadają się pod budownictwo. Posadowienie ewentualnych budynków na tych terenach (nawet przy lekkiej konstrukcji) może okazać się bardzo kosztowne.

Nie mniej jednak obecny sposób użytkowania tych gruntów wskazuje, iż właściciele wykorzystują je do celów rekreacyjnych, a nie rolnych.

Brak dopuszczenia na tych terenach jakiegokolwiek zabudowy powoduje, że powstają tam obiekty „na dziko”, często bardzo słabej jakości, które szpecą okolice jeziora Dadaj.

Osobną kwestią w zapisach planu miejscowego jest stworzenie właściwych norm jakościowych przestrzeni, regulujących zasady użytkowania tych gruntów.

Wobec powyższego stwierdzić należy, iż **przystąpienie do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec jest zasadne.**

7. WNIOSKI

Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów:

- umożliwi uporządkowanie ładu przestrzennego tych obszarów;
- wpłynie na atrakcyjność terenów;
- umożliwi wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę lotniskową;
- umożliwi w sposób jasny określenie możliwości zagospodarowania nieruchomości;
- podniesie wartość nieruchomości;
- pośrednio spowoduje wzrost podatków od nieruchomości wpływających do budżetu gminy z tych terenów;
- 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 służących rozbudowie struktury funkcjonalno-przestrzennej w zakresie funkcji rekreacyjnej.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Burmistrz Biskupca przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania miasta Biskupiec oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec”.

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

9. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

1. **Załącznik nr 1:** granice obszaru objętego analizą
2. **Załącznik nr 2:** wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec
3. **Załącznik nr 3:** wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś Nasy, gmina Biskupiec zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVIII/283/06 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 30 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 70 z dnia 30 maja 2006 r. poz. 1264).

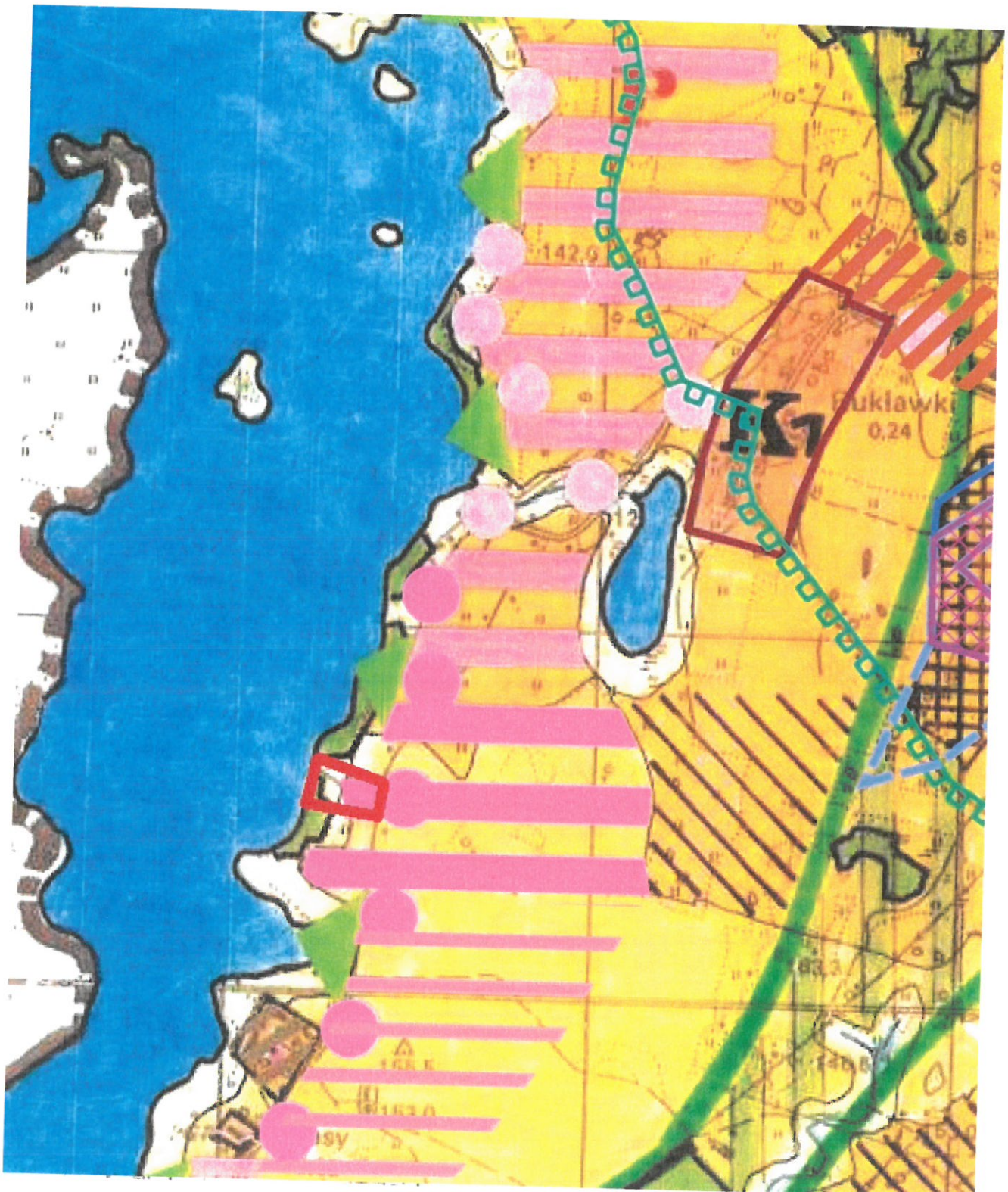
Załącznik Nr 1
Granice obszaru objętego analizą



GMINA: BISKUPIEC
OBRĘB: NOWE MARCINKOWO

Załącznik Nr 2

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec



Projektowane tereny lotniskowe

Załącznik Nr 3

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych
w obrębie Nowe Marcinkowo – wieś Nasy, gmina Biskupiec

LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice obszaru opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania
	zasada wewnętrznego podziału
	linie nieprzekraczalnej zabudowy
	zasady lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej na dwóch sąsiednich działkach budowlanych
	lokalizacja dojazdu do działki
	oś widokowa
	tereny wymagające ścalenia i powtórnego podziału
FUNKCJE TERENÓW	
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy letniskowej
	teren usług związanych z obsługą drogi krajowej
	teren plaży publicznej
	teren zieleni parkowej z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji
	teren zieleni parkowej i usług turystyczno - rekreacyjnych
	teren zieleni urządzonej z możliwością usług rekreacji i sportu
	teren zieleni naturalnej
	teren zieleni urządzonej
	teren zieleni urządzonej i wód stojących
	tereny rolnicze
	teren dróg publicznych
	teren dróg wewnętrznych
	przejścia piesze
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	istniejący wodociąg
	istniejący wodociąg do wyłączenia z eksploatacji
	projektowany wodociąg
	projektowany rurociąg tłoczny kan. sanit.



