



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 18 czerwca 2026 r.

Poz. 2452

UCHWAŁA NR XXXIX/209/2026 RADY MIEJSKIEJ W BISKUPCU

z dnia 11 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy gmina Biskupiec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i Uchwały Nr IV/22/2024 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy gmina Biskupiec oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biskupiec uchwalonego Uchwałą Nr VIII/39/2024 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 26 sierpnia 2024 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w obrębie Wilimy gmina Biskupiec, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale mowa jest o nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, z wyłączeniem: dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3.

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszary zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody (związane z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych);
- 2) obszary występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.

3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) proponowany podział geodezyjny;
- 2) opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ML**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczonej symbolem **ZN**;
- 6) teren plaży, oznaczony symbolem **ZB**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-23.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: dla terenów oznaczonych symbolem **ML**, **ZB** należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego;
- 3) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 2 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - c) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego;

- 4) na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) w odniesieniu do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego;
- 6) zakazuje się przekształcania naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obszary występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody ustala się zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego oraz w granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZN;
- 8) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony zwierząt i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie zidentyfikowano występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) za przestrzeń publiczną uznaje się teren oznaczony symbolem 1KDD;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 10. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §6;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz wiejski o kodzie i podtypie 28-842.82-23 (6d);

- 5) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolem ML:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 900 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury,

z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu miejscowego;

- 2) sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami KDD, KR;
- 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej, które można lokalizować na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego i rozbudowywanego układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu w granicach nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się instalacje do retencji wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną;
- 5) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Biskupiec;
- 7) dostępność komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem ML: minimum 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - b) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe.

§ 15. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach oznaczonych symbolami 1L, 1ZN obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych.

§ 16. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości: 10% – dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ML** (ok. 2,38 ha), **2ML** (ok. 1,62 ha), **3ML** (ok. 0,91 ha):

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków letniskowych, rekreacji indywidualnej: 9,0 m,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków letniskowych, rekreacji indywidualnej: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: jedna,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°-45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - pokrycie w odcieniach czerwieni i brązu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55%,

- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m²,
- f) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §14 pkt 8;

4) dostępność komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 1ML: z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 1KR, 2KR,
- b) terenu oznaczonego symbolem 2ML: z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 3KR,
- c) terenu oznaczonego symbolem 3ML: z drogi oznaczonej symbolem 4KR.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** (ok. 0,48 ha):

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego: 10,0 m oraz zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR** (ok. 0,06 ha), **2KR** (ok. 0,11 ha), **3KR** (ok. 0,19 ha), **4KR** (ok. 0,12 ha):

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla dróg oznaczonych symbolem 1KR, 2KR oraz 3KR: 10,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 12,5 m oraz poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 4KR: zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1L** (ok. 0,16 ha):

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
- 3) w granicach terenu zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego oznaczono obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych);
- 4) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym ustawą o lasach.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** (ok. 0,85 ha):

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
- 3) w granicach terenu ustala się obszar występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody – obowiązują ustalenia §6;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZB** (ok. 0,41 ha):

- 1) przeznaczenie: teren plaży;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych,
 - b) w ramach obiektów wymienionych w lit. a), dopuszczalne obiekty stanowią budynki sanitarne dla korzystających z plaży, kąpieliska i przystani o parametrach określonych

w pkt 3;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
- c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°-45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - pokrycie w odcieniach czerwieni i brązu;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,05,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

5) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 4KR.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

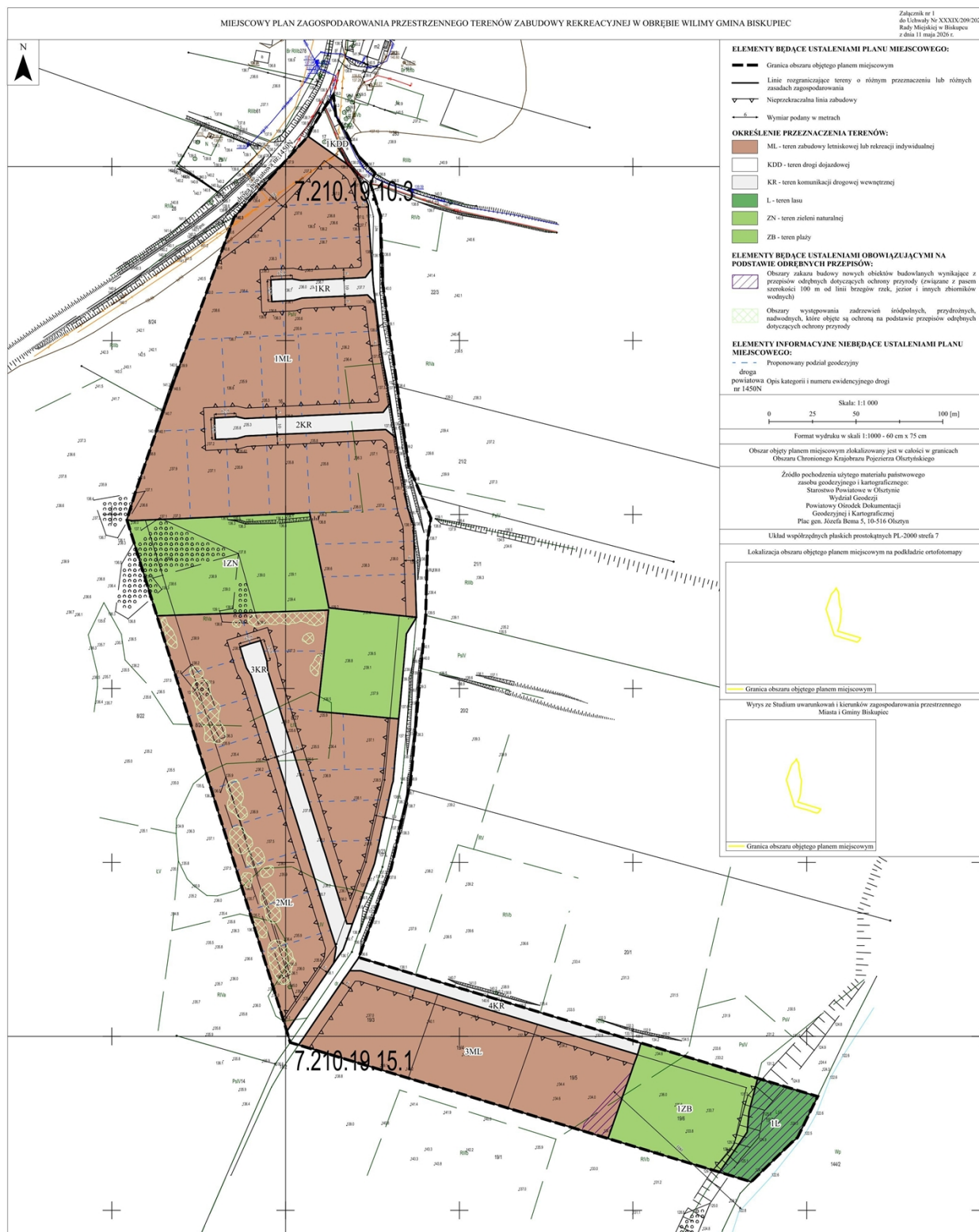
§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodnicząca Rady

Alina Radziszewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIX/209/2026
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 11 maja 2026 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/209/2026

Rady Miejskiej w Biskupcu

z dnia 11 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska w Biskupcu rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/209/2026

Rady Miejskiej w Biskupcu

z dnia 11 maja 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę