

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ PISKIEJ
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Guzki, gmina Biała Piska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), art. 67 ust. 3 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) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr IV/22/2024 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 26 czerwca 2024 r., Rada Miejska w Białej Piskiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Guzki, zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:2000 – załączniki nr 1 i 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Białej Piskiej o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu – załącznik Nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Białej Piskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 4;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 5.

§ 2. 1. Plan obejmuje swoim zasięgiem obszary, których granice określono w części graficznej planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
 - 5) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym.
3. Niewymienione w ust. 2, pozostałe oznaczenia graficzne, mają charakter informacyjny.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu,

wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, modułowych obiektów budowlanych oraz ogniw fotowoltaicznych, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów oraz schodów zewnętrznych;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, historycznej lub edukacji ekologicznej.

§4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny elektrowni słonecznych, oznaczone na rysunku planu symbolami PEF;
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem L;
- 3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami RN;
- 4) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RN, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kolor elewacji budynków oraz modułowych obiektów budowlanych – biały, odcienie beżu i szarości;
- 4) nakaz ograniczenia oświetlenia obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami PEF;
- 5) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 6) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 7) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 6 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej elewacji budynku;
- 8) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 9) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz na poprawę stanu zagospodarowania przyległych nieruchomości, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

- a) systemów fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- b) inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) dopuszczenie przebudowy, likwidacji lub rozbudowy istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu;
- 5) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody;
- 6) zakaz lokalizacji biogazowni, elektrowni wiatrowych, zakładów spalania zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

§9. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także terenów górniczych, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek lokalizacji w granicach:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka warszawska".
2. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

§11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne, zlokalizowane poza obszarem planu;
 - 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, co najmniej 1 miejsca do parkowania na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PEF;
 - 3) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, nakaz lokalizacji miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie realizacji dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o minimalnej szerokości 6,0 m;
 - 6) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 5, o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru planu;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RN;
- 3) powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody lub poprzez dowóz,
 - c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych w sposób uwzględniający selektywną zbiórkę u źródła, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach PEF: 5000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach PEF: 30,0 m;
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach PEF: 70° – 110°.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§15. Dla terenów elektrowni słonecznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PEF**, **2PEF**, **3PEF**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: elektrownie słoneczne, w tym:
 - a) ogniwa fotowoltaiczne, obejmujące urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - b) magazyny energii, w tym modułowe magazyny energii,
 - c) budynki i budowle stacji transformatorowych, w tym modułowe stacje transformatorowe,
 - d) budynki oraz wiaty, stanowiące zaplecze techniczne, magazynowe oraz pomieszczenia socjalne związane z bieżącą obsługą terenu;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,20;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%, z zastrzeżeniem iż do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni instalacji fotowoltaicznych;
- 7) geometria dachów budynków, wiat oraz obiektów modułowych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 6,0 m,
 - b) budowli: 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) ogniw fotowoltaicznych wraz z konstrukcją: 4,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;

- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna z sąsiadującymi drogami zlokalizowanymi poza obszarem planu.

§16. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: las;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) przejść pieszych, przejazdów, przepustów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania.

§17. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) przejść pieszych, przejazdów, przepustów
 - c) ścieżek edukacyjnych oraz przyrodniczych;
- 3) dopuszczenie zalesień z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 4) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania.

§18. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) przejść pieszych, przejazdów, przepustów,
 - c) ścieżek edukacyjnych oraz przyrodniczych;
- 3) dopuszczenie zalesień z dostosowaniem drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 4) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej Piskiej.

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