

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Białej Piskiej
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu obrębu Kaliszki i fragmentu obrębu Biała Piska – miasto.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2025 r., poz. 527) Rada Miejska w Białej Piskiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1.1. W związku z uchwałą Nr VIII/40/2024 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 15 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Kaliszki i fragmentu obrębu Biała Piska – miasto oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Piska, uchwalonego uchwałą nr XXXIII/265/2018 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 22 lutego 2018r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Kaliszki i fragmentu obrębu Biała Piska – miasto, zwaną dalej "planem".

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Kaliszki i fragmentu obrębu Biała Piska – miasto " opracowany w skali 1 :1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Białej Piskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

§2. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;
- 2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; przeznaczenie odnosi się do wszystkich elementów niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar dopuszczalnej lokalizacji zewnętrznej krawędzi ścian zewnętrznych budynków w stanie wykończonym, wiat, namiotów, portierni oraz każdego z elementów pozostałych budowli, w tym podziemnych zbiorników;
- 4) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszono z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej udział sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków w granicach działki budowlanej po zewnętrznych krawędziach ścian budynków w stanie wykończonym;
- 6) **produkcji nieuciążliwej lub usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność produkcyjną lub usługową nie powodującą pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie oraz nie powodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym nie przekraczającą parametrów dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza obiektem produkcyjnym i usługowym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu.

7) **pas zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zielenią wysoką uzupełnioną zielenią niską, składającą się z nasadzeń drzew iglastych i liściastych, kształtowanych w szpalery w zwartej formie.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 5) granica terenu rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych) o mocy przekraczającej 100 kW;
- 6) granica strefy ochronnej wokół urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych) o mocy przekraczającej 100 kW;
- 7) strefa ochronna wokół linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) pas zieleni izolacyjnej.

§4. Przeznaczenie terenów, o których mowa w §3 oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) **PU** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) **U/MW** - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 5) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

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

1. Nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.
3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
4. Do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych; wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych wzdłuż granic terenów objętych planem.

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

1. Tereny objęte opracowaniem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
2. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem MW jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolami U/MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
3. Zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.
4. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
5. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Nakaz prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej przy zastosowaniu rozwiązań i środków organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie w zakresie wytwarzania hałasu, pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza na otoczenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 15,0 m wzdłuż granicy terenu PU zgodnie z rysunkiem planu.

8. Nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych.

9. Nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Nakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych i wywóz ich na składowisko odpadów w celu unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Nakaz zapewnienia warunków do prowadzenia działań ratowniczych w zakresie wymaganego przepisami zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych oraz wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających swobodny dojazd do obiektów i budynków dla jednostek ratowniczych.

12. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska.

13. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

14. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej oraz realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z tym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. Tereny górnicze – nie występują.
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują.
3. Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

4. Krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym planem brak jest wyznaczonych krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

1. Minimalna szerokość frontu działki:

- 1) 50,0 m - dla terenu PU, MW;
- 2) 25,0 m – dla terenu U/MW.
- 3) 20,0 m – dla terenu MNW.

2. Minimalna powierzchnia działki:

- 1) 5000 m² - dla terenu PU;
- 2) 2000 m² – dla terenu MW;
- 3) 2200 m² – dla terenu U/MW;

4) 1200 m² - dla terenu oznaczonego symbolem MNW;

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

4. Zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

5. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1. Na terenie oznaczonym symbolem PU wyznaczony został graficznie teren związany z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – w formie ogniw fotowoltaicznych, wraz ze strefą ochronną wokół tych urządzeń, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obowiązuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dla terenu w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia w zabudowie określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

4. Nakaz uzgadniania z właściwą służbą wojskową na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizacji budowli o wysokości 50 m i wyższych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1. Zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z dróg publicznych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;

2) obsługa komunikacyjna:

a) terenu oznaczonego symbolem PU z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami U/MW, MW i MN z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych:

1) w obrębie terenów U/MW, MW i MNW ustala się minimum:

a) 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;

b) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej usług;

c) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

2) dla terenu PU – ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na jednej zmianie w budynkach produkcyjnych, administracyjnych, składach i magazynach oraz minimum 1,0 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

3) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie działki budowlanej;

4) miejsca postojowe dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 2) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - b) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - c) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) na terenie oznaczonym w planie symbolem PU dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - d) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje strefa ochronna wokół linii, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) w strefie ochronnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi.
- 6) Nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w obszarze planu nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§14. Nie ustala się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **PU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej realizowane jako produkcja nieuciążliwa i usługi nieuciążliwe.

2. Dopuszczenie lokalizacji:

- 1) budynków produkcyjnych, składów, magazynów, terminali przeładunkowych i centrów logistycznych, budynków handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², budynków administracyjnych, biurowych, socjalnych;

- 2) stacji paliw i myjni;
- 3) portierni, wiat i namiotów;
- 4) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak: parkingi, place składowe, bocznice kolejowe, rampy itp.;
- 5) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, w tym stacji transformatorowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych, zbiorników p.poż., obiektów telekomunikacyjnych;
- 6) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych) o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dojeżdż i dojazdów;
- 8) zieleni urządzonej;

3. Powierzchnię zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej.

4. Intensywność zabudowy:

1) minimalną – 0,01,

2) maksymalną – 1,5;

5. Teren biologicznie czynny – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej.

6. Dowolną geometrię dachów.

7. Wysokość zabudowy: do 20,0 m.

8. Wysokość wiat i namiotów – do 15,0 m.

9. Wysokość budowli wymienionych w ust. 2 pkt 4), 5), 6) – odpowiednio do ich przeznaczenia technologicznego.

10. Liczbę kondygnacji:

1) w budynku administracyjno – biurowo – socjalnym - do 3,

2) w pozostałych budynkach - do 2;

11. Na terenie PU ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu. W strefie wydzielonego pasa obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

12. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 5000 m², przy czym zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

13. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - zgodnie z §12.

§16 . W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2. Na terenie dopuszcza się lokalizację budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego z usługami w parterze.

3. Dopuszcza się lokalizację usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynku nie większa niż 1200 m²;

3) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego lub mieszkalno – usługowego (usługi w parterze): do 4 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 14,5 m;
 - obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
 - pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m;
5. Geometria dachów: dachy strome dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30°- 50° lub dachy płaskie.
6. Dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacji nadziemnej i podziemnej budynku;
7. Dopuszczenie realizacji ciągu pieszego – rowerowego.
8. Teren oznaczony symbolem U/MW znajduje się częściowo w strefie ochronnej wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - zgodnie z §12.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - 1) do trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących;
 - 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleni urządzonej;
 - 4) zbiornika wodnego do odbioru i retencji wód opadowych i powierzchniowych z terenu w powiązaniu z istniejącym ciekim wodnym;
 - 5) dojeżdż i dojazdów;
 - 6) miejsce do zbiórki odpadów;
 - 7) placu zabaw dla dzieci;
 - 8) parkingów;
 - 9) garaży podziemnych;
 - 10) niwelacji terenu w celu dostosowania posadowienia parteru budynku w stosunku do rzędnej istniejących dróg przyległych do terenu;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,05;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m;

- pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m;

4. Geometria dachów: dachy strome dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30°- 50° lub dachy płaskie; obowiązuje jeden typ dachu dla wszystkich budynków w obszarze terenu (geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia dachowego);

5. Dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacji podziemnej budynku;
6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - zgodnie z §12.
7. Dopuszczenie realizacji ciągu pieszo – rowerowego.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - 1) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) garażu lub budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy do 40,0 m²;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,05;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m;
 - garażu, budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m;
 - pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m;
4. Geometria dachów: dachy strome dwu lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°;
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - zgodnie z §12.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się realizację chodnika, ciągu pieszo – rowerowego, zieleni urządzonej, miejsc postojowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 20. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenu PU - 15%;

- 2) dla terenu U/MW – 15%;
- 3) dla terenu MW - 15%;
- 4) dla terenu MN - 15%.

§ 21. Traci moc uchwała nr LVII/332/2022 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie działki o nr geod. 5/31, w obrębie ewidencyjnym Kaliszki, gmina Biała Piska oraz dla obszaru położonego na terenie działki o nr geod. 107/2, w obrębie ewidencyjnym Biała Piska-miasto (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 2544 z dnia 27 maja 2022 r.).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej Piskiej.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/.....2025
Rady Miejskiej w Białej Piskiej
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu obrębu Kaliszki i fragmentu obrębu Biała Piska - miasto.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Kaliszki i fragmentu obrębu Biała Piska – miasto, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie

z następującymi przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465)
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 527), zwana dalej „ustawą”;
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647);
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112);
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2404)

Po podjęciu Uchwały Nr VIII/40/2024 Rady Miejskiej w Białej Piskiej w dniu 15 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Kaliszki i fragmentu obrębu Biała Piska – miasto, rozpoczęto procedurę planistyczną.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) Burmistrz Białej Piskiej wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biała Piska.

W projekcie planu - zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy - uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tego terenu;
- walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów albo wyznaczenie terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, nakazu zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych.
- w procedurze sporządzenia planu miejscowego uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez wyodrębnienie granic terenów pod funkcje obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z obsługą komunikacyjną z przyległej drogi krajowej nr 58 poprzez uzgodniony z zarządcą drogi zjazd na podstawie wydanej decyzji lokalizacyjnej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do planu;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez zamieszczanie obwieszczeń i projektu planu na etapie jego wyłożeń do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białej Piskiej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów objętych planem, stworzenie układu funkcjonalnego z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań prawnych, własnościowych i społecznych, a także uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu.

Zostały również sporządzone prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób zagospodarowania terenu, w tym lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Biorąc pod uwagę powyższe analizy projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Burmistrz Białej Piskiej zainicjował sporządzenie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego zarówno tereny związane z działalnością centrum logistycznego, jak i tereny, dla których zaplanowano tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, których lokalizację zaplanowano w niedalekim sąsiedztwie, przy granicy administracyjnej miasta Biała Piska. Oba tereny są obecnie niezainwestowane. Stanowią grunty rolnicze o niskich klasach bonitacyjnych.

Obszar działek nr 5/41, 5/42 (po podziale działki nr 5/31) o powierzchni ok. 20,5410 ha położony jest w części obrębu Kaliszki i ograniczony jest: od strony zachodniej drogą gminną, od południowej ul. Logistyczną w ciągu drogi krajowej nr 58, od strony północnej terenem kolejowym i od strony wschodniej terenami rolnymi nie zabudowanymi. Realizowaną formą zabudowy jest zabudowa centrum logistycznego (dz. nr 5/42) oraz droga urządzona (dz. nr 5/41), która została ujęta w planie miejscowym jako nowy układ komunikacyjny. Położona przy ul. Zgody działka nr 107/3 o powierzchni 0,2786 ha (przed podziałem dz. nr 107/2) wg obowiązującego planu stanowi teren zabudowy usługowej – obsługi komunikacji samochodowej. Zmienione zostały ustalenia tej funkcji na cele usług nieuciążliwych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej. W kierunku północnym do ul. Kajki teren objęty planem obejmuje tereny rolne i zakłada lokalizację budynków wielorodzinnych przy ul. Zgody oraz lokalizację ciągu komunikacyjnego w kierunku ul. Kajki.

Ponadto, z uwagi na dokonany podział działek w planie, zmianie uległa ich numeracja. W tym zakresie dokonana została ich aktualizacja na podkładzie mapowym.

Obsługę komunikacyjną terenów zainwestowanych zapewnia istniejąca sieć dróg krajowych i lokalnych miejskich, tj. ul. Logistyczna i ul. Zgody. Uchwałę podejmuje się na wniosek burmistrza, w związku z potrzebą lokalizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej planowanej do realizacji w ramach w Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN – Warmia i Mazury Sp. z o. o., której gmina jest współdziałowcem.

Tereny te posiadają bardzo duży potencjał inwestycyjny ze względu na swoją lokalizację, bezpośrednio przy drodze krajowej nr 58 i wyjazd z miasta Biała Piska w kierunku zachodnim. Położenie inwestycji oraz możliwość zapewnienia nowych miejsc pracy w gminie równoważy interes osób prywatnych oraz interes publiczny.

Opracowanie planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i podtrzymuje politykę przestrzenną rozwoju miasta i gminy Biała Piska.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane w planie co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

W dniu 08.10.2025 r. projekt planu został przedstawiony na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Następnie projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach oddo roku projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia roku.

W dniu roku zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono /nie wniesiono żadnych uwag.

Projekt planu wraz z załącznikami został przedłożony Radzie Miejskiej w Białej Piskiej do rozpatrzenia i uchwalenia.