

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/.....2026
Rady Miejskiej w Białej Piskiej
z dnia 2026 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Kaliszki i fragmentu obrębu Biała Piska – miasto – etap I, 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 2026 r. poz. 662 ze zm.)
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwana dalej „ustawą”;
- 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.);
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);
- 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 2026 r. poz. 670);
- 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;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1a ustawy, poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej oraz stworzenie warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, z poszanowaniem uwarunkowań środowiskowych i społecznych;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu, 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 ze szczególnymi potrzebami, 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 ze szczególnymi potrzebami 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 wydzielonego terenu o funkcji drogi publicznej klasy dojazdowej przyległego do drogi krajowej nr 58 oraz terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dostępem z istniejącej drogi gminnej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (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;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez uwzględnienie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz możliwości realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 ogłaszanie o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz udostępnianie projektu planu wraz z wymaganymi dokumentami w sposób określony w przepisach ustawy, w tym w Biuletynie Informacji Publicznej i w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białej Piskiej;
- 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.
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zakazu lokalizacji przedsięwzięć

mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz poprzez uwzględnienie tej problematyki w prognozie oddziaływania na środowisko;

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.

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględniono ponadto dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, wykorzystania istniejącego układu drogowego i infrastruktury technicznej, zapewnienia rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz powiązania nowej zabudowy z istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta. Lokalizacja projektowanej zabudowy w rejonie ul. Zgody, z planowanym powiązaniem komunikacyjnym w kierunku ul. Kajki, odpowiada powyższemu założeniu.

Obszar objęty planem położony jest w granicach „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”, przyjętego uchwałą Nr LVII/332/2022 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 marca 2022 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 2544 z dnia 27 maja 2022 r.). 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). 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. Przedmiotem i głównym celem jest zmiana ustaleń tej funkcji na cele usługowe 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. Obsługę komunikacyjną terenów zainwestowanych zapewnia istniejąca sieć dróg krajowych i lokalnych miejskich, tj. ul. Logistyczna i ul. Zgody.

Niniejszy plan został sporządzony na wniosek Burmistrza, w związku z potrzebą lokalizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej planowanej do realizacji w ramach w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej KZN – Warmia i Mazury Sp. z o. o., której gmina jest współudziałowcem. Podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi racjonalne zagospodarowanie całego terenu objętego zmianą obowiązującego w części planu, stworzy warunki dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej skoncentrowanej wzdłuż drogi publicznej, tj. ul. Zgody oraz połączenie tej drogi z ul. Kajki.

Biorąc pod uwagę powyższe analizy projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

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

Projekt planu – Etap I jest zgodny z wynikami „Analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Piska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Biała Piska w latach 2018–2023”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Analiza została przyjęta Uchwałą Nr XCII/490/2023 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 25 października 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Piska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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.

Projekt planu został przedstawiony na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

W toku opiniowania i uzgodnień, z uwagi na brak uzyskania pozytywnego stanowiska w odniesieniu do części obszaru objętego projektem planu, zaistniała konieczność podziału procedowania projektu planu na dwa etapy. Możliwość etapowania prac nad planem została przewidziana w uchwale intencyjnej o przystąpieniu do jego sporządzenia. Etap I obejmuje tereny przeznaczone na funkcje mieszkaniowe z dopuszczeniem funkcji usług nieuciążliwych, natomiast pozostała część obszaru objętego uchwałą intencyjną będzie procedowana w ramach Etapu II.

W dniach od 20.08.2026 do 17.09.2026 roku przeprowadzono konsultacje społeczne projektu planu – Etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w formach wskazanych w ogłoszeniu Burmistrza Białej Piskiej.

W ramach konsultacji społecznych umożliwiono interesariuszom zapoznanie się z projektem planu – Etap I i prognozą oddziaływania na środowisko, składanie uwag oraz udział w pozostałych formach konsultacji określonych w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

W ramach konsultacji społecznych do projektu planu – Etap I wniesiono / nie wniesiono uwag.

Po zakończeniu konsultacji społecznych opracowano raport podsumowujący ich przebieg, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych.

Projekt planu – Etap I wraz z załącznikami oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych został przedłożony Radzie Miejskiej w Białej Piskiej do rozpatrzenia i uchwalenia.