



PROJEKT

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

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.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Białej Piskiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§1.1. W związku z uchwałą Nr XXIV/161/2020 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 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 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, zwaną dalej "planem".

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan 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" 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. Ilekroć 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 nadwieszonego 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 zieleni 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** – teren zabudowy usługowej – obsługi komunikacji samochodowej.

§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. Dopuszcza się budowę ogrodzeń o wysokości nie wyższej niż 2,4 m; 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. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.
3. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
4. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. 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.
6. Ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 15,0 m wzdłuż granicy terenu PU zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

10. 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.

11. 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.

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

13. 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 – brak audytu krajobrazowego oraz 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;

2) 25,0 m – dla terenu U.

2. Minimalna powierzchnia działki:

1) 5000 m² - dla terenu PU;

2) 2200 m² – dla terenu U.

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 poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem PU poprzez bezpośredni zjazd z drogi krajowej nr 58, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem U z drogi gminnej o nr ewid. działki 106/67.

2. Wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego w planie symbolem U – ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego w planie symbolem 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, urządzenia 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) dojazdów 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 – obsługi komunikacji samochodowej oznaczonego symbolem U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – obsługi komunikacji samochodowej: stacja paliw realizowana jako usługi nieuciążliwe.

2. Dopuszczenie lokalizacji:

- 1) budynku handlowo - usługowego do obsługi - stacji paliw;
- 2) wiat;
- 3) parkingów, dojeżdż i dojazdów;
- 4) zieleni izolacyjnej i urządzonej;
- 5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnię zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej.

4. Intensywność zabudowy:

- 1) minimalną – 0,01,
- 2) maksymalną - 0,8;

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

6. Wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 12,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu.

7. Geometrię dachów: płaskie lub pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30°-45°.

8. Teren oznaczony symbolem U 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 infrastruktury technicznej - zgodnie z §12.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§17. 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 - 15%.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej Piskiej.

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

Przewodniczący Rady Gminy

BURMISTRZ
[Podpis]
Beata Sokółowska

PROJEKT

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/.....2022

Rady Miejskiej w Białej Piskiej

z dnia 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.

Projekt 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, 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 2022 r. poz. 559)
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwana dalej „ustawą”;
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. 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 2021 r. poz. 2373);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr XXIV/161/2020 Rady Miejskiej w Białej Piskiej w dniu 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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, 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 2021 r. poz. 2373) 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 oraz terenu zabudowy usługowej – obsługi komunikacji samochodowej 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;
- 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.

Niniejszy plan został sporządzony po analizie wniosków, które wpłynęły przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu. Wnioskodawcy zwrócili się z prośbą do Burmistrza Białej Piskiej o uruchomienie nowych terenów pod działalność gospodarczą związaną z lokalizacją centrum logistycznego, planowanego na obszarze gminy w obrębie Kaliszki oraz stacji paliw, której lokalizacja planowana jest w niedalekim sąsiedztwie, przy granicy administracyjnej miasta Biała Piska. Oba tereny są obecnie niezainwestowane. Stanowią grunty rolnicze o niskich klasach bonitacyjnych. Teren pod centrum logistyczne obejmuje powierzchnię 20,54 ha, natomiast teren pod stacją paliw - 0,22 ha. 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 8 kwietnia 2021 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 od 10.12.2021 do 04.01.2022 roku projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 20.01.2022 roku.

W dniu 17.12.2022 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.

BURMISTRZ
Beata Sokołowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA TERENIE DZIAŁKI O NR GEOD. 5/31, W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KALISZKI, GMINA BIAŁA PISKA ORAZ DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA TERENIE DZIAŁKI O NR GEOD. 107/2 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BIAŁA PISKA - MIASTO

Załącznik nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dniaf.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego
zf. poz.

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m



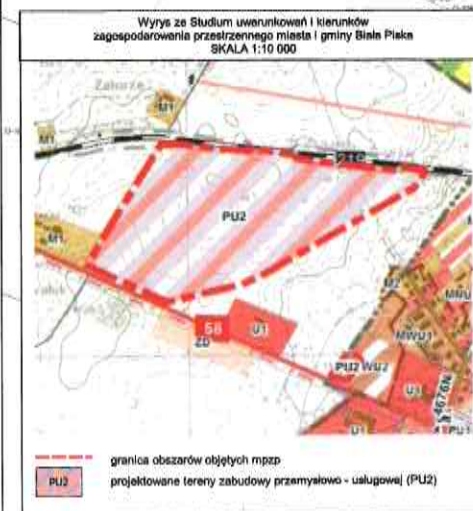
OZNACZENIA:

I. Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- PU teren obiektów produkcyjnych, magazynów i składów oraz zabudowy usługowej
- U teren zabudowy usługowej - obsługi komunikacji samochodowej
- granica terenu rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych) - o mocy przekraczającej 100 kW
- granica strefy ochronnej wokół urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych) o mocy przekraczającej 100 kW
- strefa ochronna wokół linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- /// pas zieleni izolacyjnej

II. Informacje i zalecenia:

- granica administracyjna miasta
- ▲ orientacyjna lokalizacja wjazdu
- linie wymiarowe charakterystycznych odległości
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia



PROJEKT

BURMISTRZ
Beata Sokółowska

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr .../.../2022
Rady Miejskiej w Białej Piskiej
z dnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu 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

Realizując wymogi art. 17 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Białej Piskiej stwierdza, że do przedłożonego do uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonego na rysunku planu jako obszar opracowania objęty uchwałą i wyłożonego do publicznego wglądu, w terminie ustawowym uwagi nie wpłynęły.

BURMISTRZ
Beata Sokołowska

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr/...../2022
Rady Miejskiej w Białej Piskiej
z dnia 2022r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Białej Piskiej stwierdza, że w związku z uchwaleniem 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, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy.

BURMISTRZ
Beata Sokołowska

PROJEKT

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr/...../2022
Rady Miejskiej w Białej Piskiej
z dnia 2022r.

Załącznik4.gml

**Dane przestrzenne do 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**

BURMISTRZ

Beata Sokółowska

Temat: Re: projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Nadawca: radca prawny Dariusz Bączek <darekbaczek@poczta.fm>

Data: 22.03.2022, 05:59

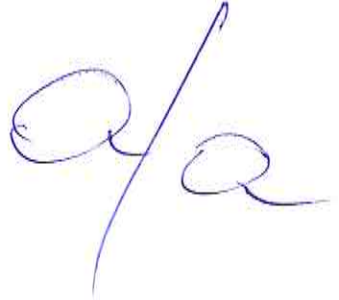
Adresat: Wojciech Sakowski <wsakowski@bialapiska.pl>

Szanowny Panie Wojciechu,

uwag nie wnoszę do treści projektu uchwały

--

Pozdrawiam / Best regards
radca prawny Dariusz Bączek



Siedziba Kancelarii:

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

Dariusz Bączek

ul. Królewiecka 54B/27, 11 - 700 Mrągowo

tel./fax. (89) 676 56 06

tel.534 679 864

Oddział Kancelarii:

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

Dariusz Bączek

ul. Sikorskiego 20/112

11 - 400 Kętrzyn

tel./fax. (89)751 23 29

tel.534 679 864

Wiadomość ta oraz wszelkie załączone do niej pliki są tajemnicą nadawcy i mogą być prawnie chronione. Jeżeli nie jest Pan/Pani zamierzonym adresatem niniejszej wiadomości, nie może Pan/Pani jej ujawniać, kopiować, dystrybuować ani też w żaden inny sposób udostępniać lub wykorzystywać. O błędnym zaadresowaniu wiadomości prosimy niezwłocznie poinformować nadawcę i usunąć wiadomość.

This email and any attached files are confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient, any disclosure, reproduction, copying, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please notify the sender immediately and then delete this email.

Od: "Wojciech Sakowski" <wsakowski@bialapiska.pl>

Do: "radca prawny Dariusz Bączek" <darekbaczek@poczta.fm>;

Wysłane: 14:16 Poniedziałek 2022-03-21

Temat: projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Dzień dobry Panie Mecenasiu.

W załączeniu przesyłam Panu do zaopiniowania projekt uchwały 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 wraz z załącznikami.

Ps. To kontynuacja procedury planistycznej, poprzedzona uchwaleniem zmiany "Studium..." w dn. 23 lutego 2022r.

--
Z poważaniem,
Wojciech Sakowski
Kierownik Referatu
tel. 87 424 13 63
email: wsakowski@bialapiska.pl

 **Urząd Miejski w Białej Piskiej**
ul. Plac Adama Mickiewicza 25, 12-230 Biała Piska
tel. +48 87 4241350, faks +48 87 4241351
e-mail: um@bialapiska.pl, www.bialapiska.eu

Niniejsza wiadomość może zawierać informacje poufne lub kierowane tylko do określonego adresata i jest przeznaczona wyłącznie do użytku podmiotu lub osoby do której jest adresowana. Może być również objęta tajemnicą zawodową lub być chroniona innymi przepisami prawnymi. Jeśli Pan/Pani nie jest odbiorcą, dla którego wiadomość jest przeznaczona, proszę niezwłocznie zawiadomić o tym nadawcę odpowiadając na nią oraz ją skasować, przy czym zabronione jest jakiekolwiek ujawnianie, kopiowanie lub rozpowszechnianie tej wiadomości, a w przypadku jego podjęcia może być ono uznane za naruszające prawo. Z powodu możliwego przechwycenia, uszkodzenia, zgubienia, zniszczenia danych, opóźnień lub niepełnej transmisji oraz obecności wirusów, proces przesyłania poczty elektronicznej nie gwarantuje bezpieczeństwa i braku błędów. Dlatego nadawca nie bierze odpowiedzialności za jakiekolwiek błędy i pominięcia występujące w treści tej wiadomości, które powstały na skutek jej przesyłania. Jeżeli konieczna jest weryfikacja treści tej wiadomości, prosimy przesłać wersję drukowaną.

Urząd Miejski w Białej Piskiej nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkód wynikających w następstwie przesłania niniejszej wiadomości lub z powodu opóźnienia jej przekazu, nieuprawnionego pozyskania, uszkodzenia lub zawirusowania. Jednocześnie informujemy, że Urząd Miejski w Białej Piskiej przetwarza dane osobowe, jako ich administrator, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46WE (RODO).