

Projekt

z dnia 17 października 2022 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ PISKIEJ**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie działek o nr geod. 111/1, 112/1 w obrębie ewidencyjnym Pogorzelska Wielka, gmina Biała Piska.**

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 z późn. zm.), Rada Miejska w Białej Piskiej uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. W związku z Uchwałą Nr XXXVII/212/2021 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 31 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie działek o nr geod. 111/1, 112/1, 114 w obrębie ewidencyjnym Pogorzelska Wielka, gmina Biała Piska, zmienionej Uchwałą Nr XLIV/269/2021 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 27 września 2021 r. 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 2018 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie działek o nr geod. 111/1, 112/1 w obrębie ewidencyjnym Pogorzelska Wielka, gmina Biała Piska, zwany dalej "planem".

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie działek o nr geod. 111/1, 112/1 w obrębie ewidencyjnym Pogorzelska Wielka, gmina Biała Piska ", 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) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - 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) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na działce budowlanej lub terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie.
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar dopuszczalnej lokalizacji budynków w stanie wykończonym;

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) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;

§ 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;

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

- 1) **PU** - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 2) **R** – teren rolniczy.

§ 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 2,2 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. 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.
5. Nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych.
6. Nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Nakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych i wywóz ich na składowisko odpadów w celu unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. 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.
9. 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.

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

11. 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: 50,0 m - dla terenów PU;
2. Minimalna powierzchnia działki: 10 000 m<sup>2</sup> - dla terenu PU;
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

4. Zasady wydzielenia 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: zakazuje się lokalizacji instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego o mocy przekraczającej 500 kW.

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

1. Zasady w zakresie systemów komunikacji: obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z drogi wojewódzkiej nr 667 położonej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) dla terenu PU – ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych w budynkach produkcyjnych, administracyjnych, składach i magazynach oraz minimum 1,0 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie działki budowlanej;
- 3) 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 do celów bytowych i przeciwpożarowych:
  - 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 ścieków sanitarnych:
  - a) obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarno – bytowych oraz przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - b) dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
  - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
  - d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 4) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - b) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej powierzchniowo lub rozwiązania indywidualnego w lokalnym układzie sieciowym, poprzez naturalną i wymuszoną retencję;
  - c) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
  - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - b) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) W zakresie telekomunikacji ustala się: zaopatrzenie poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 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 oznaczonego symbolem PU ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: produkcja o profilu rolno – spożywczym;
- 1) podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny; zabudowa usługowa, w tym budynki administracyjno – biurowo – socjalne;
- 2) uzupełniające: budowle i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, dojścia i dojazdy, zieleń urządzona;
2. Powierzchnię zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej.
3. Intensywność zabudowy:
  - 1) minimalną – 0,01,
  - 2) maksymalną – 0,4;
4. Teren biologicznie czynny – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej.
5. Geometria dachów:
  - 1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20°- 45°, główne połacie dachu symetryczne,
  - 2) dopuszcza się dachy płaskie,
  - 3) pokrycie dachów dowolne;
6. Maksymalna wysokość zabudowy:
  - 1) dla budynków: do trzech kondygnacji jednak nie wyżej niż 12,0 m;
  - 2) dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m;
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 10 000 m<sup>2</sup>, 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.
8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - zgodnie z §12.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i 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 30% dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem.

§ 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  
Miejskiej w Białej Piskiej

**Marek Grabowski**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
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 działek o nr geod. 111/1, 112/1 w obrębie ewidencyjnym Pogorzelska Wielka, gmina Biała Piska**

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 z późn. zm.) 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.

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

**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 z późn. zm.) Rada Miejska w Białej Piskiej stwierdza, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie działek o nr geod. 111/1, 112/1 w obrębie ewidencyjnym Pogorzelska Wielka, gmina Biała Piska, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy.

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

Załącznik4.gml

**Dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego na terenie działek o nr geod. 111/1, 112/1 w obrębie ewidencyjnym Pogorzelska  
Wielka, gmina Biała Piska**

**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 działek o nr geod. 111/1, 112/1 w obrębie ewidencyjnym Pogorzelska Wielka, gmina Biała Piska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie działek o nr geod. 111/1, 112/1 w obrębie ewidencyjnym Pogorzelska Wielka, gmina Biała Piska, 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 z późn. zm.)
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), zwana dalej „ustawą”;
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 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 2022 r. poz. 1029);
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. 2021 r., poz. 2404).

Po podjęciu uchwały Nr XXXVII/212/2021 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie działek o nr geod. 111/1, 112/1, 114 w obrębie ewidencyjnym Pogorzelska Wielka, gmina Biała Piska, zmienionej uchwałą Nr XLIV/269/2021 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 27 września 2021 r. 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 2022 r. poz. 1029) 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 wojewódzkiej nr 667 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 nowego terenu pod zakład produkcyjny o profilu rolno – spożywczym w celu produkcji produktów z uprawianego topinamburu, planowanego na obszarze gminy w obrębie Pogorzelskiej Wielkiej. Tereny wskazane do objęcia planem stanowią dwie działki o nr 111/1 i 112/1 i są gruntami należącymi do osób prywatnych. Obszar pod planowaną inwestycję obejmuje około 2,05 ha, z czego projektowany obiekt produkcyjny ma zajmować powierzchnię około 3000 m<sup>2</sup>. Działki zlokalizowane są poza granicami zwartej zabudowy wsi Pogorzelskiej Wielkiej. 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 20-12-2021 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 27-05-2022 r. do 20-06-2022 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 06-07-2022 r.

W dniu 10-06-2022 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono /nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 17-10-2022 r. projekt planu, wraz z załącznikami, został przedłożony Radzie Miejskiej w Białej Piskiej do rozpatrzenia i uchwalenia.