

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 – ETAP I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2026 r., poz. 538) 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 – ETAP I" 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) **terenie** - 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, powyższe nie dotyczy infrastruktury kolejowej;
- 4) **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;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność 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 oddziaływać na środowisko poza obiektem usługowym tj.: emisji odorów, pyłów, dymów, hałasu.

§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) strefa ochronna wokół linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

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

- 1) **U/MW** - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno – stojącej;
- 4) **ZP/KP** - teren zieleni urządzonej z ciągiem pieszo rowerowym;
- 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. 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 zieleni 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. Nakaz prowadzenia działalności usługowej w granicach planu przy zastosowaniu takich rozwiązań i środków organizacyjnych, technicznych i technologicznych, które zapewnią dotrzymanie właściwych warunków higienicznych i zdrowotnych na sąsiednich terenach zamieszkiwania i wypoczynku ludności oraz ograniczających negatywne oddziaływanie w zakresie wytwarzania hałasu, pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza na otoczenie zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych.
7. 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.
8. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
9. 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 MW;
 - 2) 25,0 m – dla terenu U/MW.
 - 3) 20,0 m – dla terenu MNW.
2. Minimalna powierzchnia działki:
 - 1) 2000 m² – dla terenu MW;
 - 2) 2200 m² – dla terenu U/MW;
 - 3) 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: Obowiązuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;

§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 terenów z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD, zgodnie z przepisami o drogach publicznych oraz 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) 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:
 - 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) zakazuje się stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
 - d) 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) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje strefa ochronna wokół linii, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) w strefie ochronnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) 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 zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa realizowana jako usługi nieuciążliwe 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 w odległości 50 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 58 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. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - zgodnie z §12.

§ 16. 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 wolno stojących;
 - 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 ciekami wodnym;
 - 5) dojazdów 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.

§ 17. 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 wolno stojącej ;
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - 1) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej;
 - 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.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej z ciągiem pieszo - rowerowym.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 3) ustala się wprowadzenie wysokiej, gęstej zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym od strony drogi krajowej nr 58;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85 % powierzchni terenu;
 - 5) dopuszcza się realizację chodnika, ciągu pieszo – rowerowego, zieleni urządzonej;
 - 6) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Teren znajduje się częściowo w strefie ochronnej wokół istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
 4. 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 symbolem 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 U/MW – 15%;
- 2) dla terenu MW - 15%;
- 3) dla terenu MNW - 15%.
- 4) dla terenu ZP/KP – 0%.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej Piskiej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Białej Piskiej