DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 9 listopada 2026 r.

Poz. 4297

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 09.11.2026 13:49:51

UCHWAŁA NR XXXVI/248/2026
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ PISKIEJ

z dnia 28 października 2026 r.

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 ze zm.) 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 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, ust. 4 pkt 1 i ust. 5 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 ze zm.) 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 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 2 do uchwały;

3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 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** - 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie 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 oddziaływań 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 wolnostojącej;

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 zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

4. 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.

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

6. 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.

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

8. 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 postojowego 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, zgodne 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 cieplną ustala sie 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 30º- 50º 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 ciekiem wodnym;

5) dojść i dojazdów;

6) miejsce do zbiorki 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 30º- 50º 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.

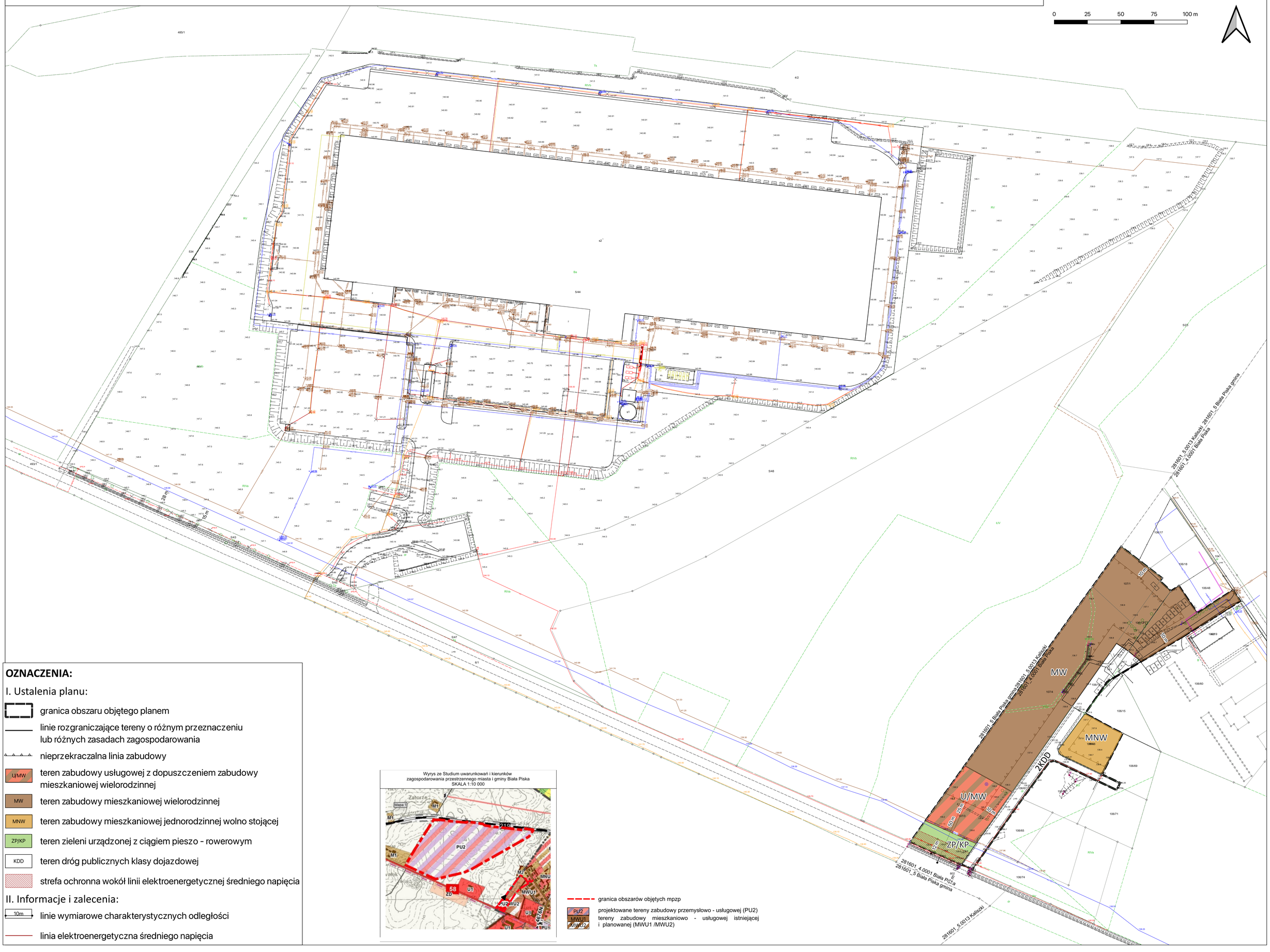
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Białej Piskiej

Agnieszka
Barbara Kowalczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU KALISZKI I FRAGMENTU OBRĘBU BIAŁA PISKA - MIASTO - etap I

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVI/248/2026
Rady Miejskiej w Białej Piskiej
z dnia 28 października 2026 r.

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
- U/MW — teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej
- ZP/KP — teren zieleni urządzonej z ciągiem pieszo - rowerowym
- KDD — teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- strefa ochronna wokół linii elektroenergetycznej średniego napięcia

II. Informacje i zalecenia:

- 10m — linie wymiarowe charakterystycznych odległości
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Piska
SKALA 1:10 000

- granica obszarów objętych mpzp
- PU2 — projektowane tereny zabudowy przemysłowo - usługowej (PU2)
- MWU1 / MWU2 — tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej istniejącej i planowanej (MWU1 /MWU2)

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/248/2026

Rady Miejskiej w Białej Piskiej

z dnia 28 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie 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, z późn. zm.) Rada Miejska w Białej Piskiej rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Kaliszki i fragmentu obrębu Biała Piska – miasto – etap I, które należą do zadań własnych gminy, zalicza się:

1) realizację ciągu pieszo – rowerowego;

2) budowę, rozbudowę drogi publicznej klasy dojazdowej;

3) budowę, rozbudowę lub przebudowę infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy;

§ 2. Inwestycje, o których mowa w §1, będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w zależności od potrzeb oraz możliwości finansowych gminy.

§ 3. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1, będzie odbywać się w całości lub w części ze środków budżetu gminy oraz środków pochodzących ze źródeł zewnętrznych, w szczególności dotacji, funduszy Unii Europejskiej i innych dostępnych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz zawartymi umowami i porozumieniami.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/248/2026
Rady Miejskiej w Białej Piskiej
z dnia 28 października 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXVI/248/2026

Rady Miejskiej w Białej Piskiej

z dnia 28 października 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 2026 r. poz. 670) 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 zaopatrzenie w wodę zgodnych 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 powyższym założeniom.

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 5/43, 5/44, 5/45, 5/46 (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 oraz droga urządzona. 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 lokalizacje 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 XCI/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 - nie wniesiono uwag.

Po zakończeniu konsultacji społecznych opracowano raport podsumowujący ich przebieg, zawierający w szczególności 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.