



**UrbanConsulting Filip Sokołowski**  
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia  
NIP: 575-176-28-94  
e-mail: [filip@urbanconsulting.pl](mailto:filip@urbanconsulting.pl)  
tel. (+48)608-292-492  
kontakt w sprawie projektu planu:  
tel.(+48) 606 771 262

## PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla obrębu Kosaki-Soldany-Lisaki oraz części obrębów Cwaliny, Jakuby, Kowalewo,  
gmina Biała Piska

**ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE**

### Opracowanie:

**mgr Filip Sokołowski** – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr inż. arch. Maja Geryszewska** – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. art. 5 pkt 3/*

**inż. arch. Aleksandra Brudło** – planowanie przestrzenne

**mgr Patrycja Budnik-Łysiak** – prognoza oddziaływania na środowisko

**mgr Marek Żuchowski** – prognoza skutków finansowych

kwiecień 2024 r.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu**  
**Kosaki-Soldany-Lisaki oraz części obrębów Cwaliny, Jakuby, Kowalewo, gmina Biała**  
**Piska**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust 3 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), Rada Miejska w Białej Piskiej uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z *Uchwałą Nr LXXXVIII/482/2023 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kosaki-Soldany-Lisaki oraz części obrębów Cwaliny, Jakuby, Kowalewo, gmina Biała Piska* po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*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 obrębu Kosaki-Soldany-Lisaki oraz części obrębów Cwaliny, Jakuby, Kowalewo, gmina Biała Piska.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kosaki-Soldany-Lisaki oraz części obrębów Cwaliny, Jakuby, Kowalewo, gmina Biała Piska, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 1727 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1 – 5 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, obejmujący część obrębów Kosaki-Soldany-Lisaki i Jakuby, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000, obejmujący część obrębów Kosaki-Soldany-Lisaki, Jakuby oraz Cwaliny, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu w skali 1:2000, obejmujący część obrębów Cwaliny oraz Kowalewo, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

- gminy, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu w skali 1:2000, obejmujący część obrębu Kowalewo, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 4;
  - 5) rysunek planu w skali 1:2000, obejmujący część obrębu Kowalewo, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 5;
  - 6) 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, stanowiące załącznik nr 6;
  - 7) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 7.

### § 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

### § 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2 do 12; w paragrafach od 7 do 19.
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziałach 13 do 17; w paragrafach od 20 do 56.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

### § 5.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;

- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 5) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, wież elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.
- 8) **przedpołu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna, ogólna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch;
- 11) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z rysunkiem planu.

## § 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer załącznika;
- 4) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 5) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 6) granica podziału załączników;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) pasy zieleni izolacyjnej;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) strefa z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

#### **§ 7.**

Obszar planu obejmuje łącznie **144** tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi, w tym:

- 1) na załączniku nr 1:
  - a) teren produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **PE-RZ**,
  - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.2** oraz symbolem literowym **KR**,
  - c) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.4** oraz symbolem literowym **RZ**,
  - d) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **WS**,
  - e) tereny lasu oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.6** oraz symbolem literowym **L**;
- 2) na załączniku nr 2:
  - a) teren produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **PE-RZ**,
  - b) teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolem cyfrowymi **2.1** oraz symbolem literowym **KDD**,
  - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.6** oraz symbolem literowym **KR**,
  - d) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **RZ**,
  - e) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.4** oraz symbolem literowym **RZM**,
  - f) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.2** oraz symbolem literowym **WS**,

- g) tereny lasu oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.23** oraz symbolem literowym **L**,
  - h) tereny zieleni naturalnej symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.3** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 3) na załączniku nr 3:
- a) teren produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **PE-RZ**,
  - b) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.2** oraz symbolem literowym **PEF-RZ**,
  - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.2** oraz symbolem literowym **KR**,
  - d) tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.3** oraz symbolem literowym **RNL**,
  - e) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.6** oraz symbolem literowym **RZ**,
  - f) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.3** oraz symbolem literowym **RZM**,
  - g) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.2** oraz symbolem literowym **WS**,
  - h) tereny lasu oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.8** oraz symbolem literowym **L**,
  - i) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.4** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 4) na załączniku nr 4:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami cyfrowymi **4.1** i **4.2** oraz symbolem literowym **MNW**,
  - b) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **US**,
  - c) tereny produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.4** oraz symbolem literowym **PE-RZ**,
  - d) teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **PEF-RZ**,
  - e) tereny drogi zbiorczej oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.2** oraz symbolem literowym **KDZ**,
  - f) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.3** oraz symbolem literowym **KR**,
  - g) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.6** oraz symbolem literowym **RZ**,
  - h) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.2** oraz symbolem literowym **RZM**,
  - i) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **RZP**,
  - j) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.3** oraz symbolem literowym **WS**,

- k) tereny lasu oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.15** oraz symbolem literowym **L**,
  - l) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **4.1** do **4.5** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 5) na załączniku nr 5:
- a) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od **5.1** do **5.2** oraz symbolem literowym **RZ**,
  - b) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem cyfrowym **5.1** oraz symbolem literowym **WS**,
  - c) tereny lasu oznaczone symbolami cyfrowymi od **5.1** do **5.3** oraz symbolem literowym **L**,
  - d) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem cyfrowym **5.1** oraz symbolem literowym **ZP**.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

#### § 8.

1. Na terenie **4.1RZP** ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem realizacji dojazdów i dojazdów przez pasy zieleni izolacyjnej
2. W przypadku lokalizacji elektrowni słonecznych na terenach **4.1PEF-RZ**, **4.3PE-RZ** i **4.4PE-RZ**, ustala się nakaz stosowania zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem realizacji dojazdów i dojazdów przez pasy zieleni izolacyjnej.
3. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m<sup>2</sup>. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.
4. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, a w granicach jednej działki siedliskowej na terenach oznaczonych symbolem **RZM** i **RZ** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, w tym jednego budynku agroturystycznego, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym albo mieszkalno-usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.
6. Na terenach oznaczonych symbolem **MNW**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

### Rozdział 4

## **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

### **§ 9.**

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
  - 1) teren oznaczony symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny oznaczone symbolem **RZM** i **RZ** w przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
  - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
  - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 4) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych na rysunku planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
    - a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
    - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
    - c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi,dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;
  - 5) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
  - 6) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
  - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
  - 2) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 500 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
  - 3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
    - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,



- b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych;
- c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych. Nie dotyczy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** **§ 10.**

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **5.1ZP**, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, tj. dawny cmentarz ewangelicki, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **§ 11.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Strefy, zgodnie z rysunkiem planu, obejmują stanowiska o numerach: AZP 29-76/1 m.1, AZP 29-76/2 m.1, AZP 29-76/7 m.1, AZP 29-76/8 m.3, AZP 29-76/9 m.4, AZP 29-76/10 m.5, AZP 29-76/11 m.6, AZP 29-76/12 m.5. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### **§ 12.**

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne i teren **4.1US**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.
3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
  - 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg i ciągów pieszo-rowerowych;
  - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

## Rozdział 7

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

#### § 13.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
  - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazd i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
  - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
  - 2) w przypadku wydzielania dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW**, dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30m<sup>2</sup>.
6. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
7. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
9. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.

10. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
11. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.
12. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
13. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE-RZ** z uwzględnieniem następujących zasad:
  - 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PE-RZ**;
  - 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
  - 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
  - 4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 11 sztuk.

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 14.**

Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 15.**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
    - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW**: 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE-RZ** i **PEF-RZ**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
    - a) na terenach **MNW**: 20 m,

- b) na terenach oznaczonych symbolami **PE-RZ** i **PEF-RZ**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnego źródeł energii: 20 m,
  - c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a i b;
  - d) na pozostałych terenach: nie ustala się,
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

## **Rozdział 10**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 16.**

W granicach stref z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz nowych nasadzeń zieleni wysokiej, z wyjątkiem lasów na terenach oznaczonych symbolem **L** oraz ustalonych w planie pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 17.**

- 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 40m (po 20 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 3. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych ograniczenia wynikające z ust. 1 i 2 tracą moc.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 18.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg publicznych i wewnętrznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga powiatowa nr 1871N, droga powiatowa nr 1873N oraz droga gminna nr 175017N.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.
4. W przypadku gdy dojazd, o którym mowa w ust. 3 służy do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 5m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych, dojść i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
    - d) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych – min. 1 miejsce postojowe na każdy teren;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
  - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
    - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
    - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
    - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 - 100,
  - 3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
  - 4) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

## **Rozdział 12**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 19.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci,
- 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
  - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
  - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
  - 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:
  - 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem działek z istniejącymi, na dzień wejścia w życie planu, przydomowymi oczyszczalniami ścieków;
  - 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
  - 3) nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
  - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
  - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

## **§ 20.**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 19 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 1**

## **§ 21.**

Dla terenu **1.1PE-RZ** (o powierzchni ok. 134,83 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem.  
Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowane są instalacje odnawialnych źródeł energii, oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi;
  - 2) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 16;
  - 3) mostów i przepustów na rzece Wincenta;
  - 4) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270 m;
  - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;

- 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
  - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 200 m;
  - 11) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 450 m;
  - 12) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Przez teren **1.1PE-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
  4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
  5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
  6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
  7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 22.

Dla terenów **1.1KR** i **1.2KR** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Dopuszcza się lokalizację mostów i przepustów na rzece Wincenta;
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## § 23.

Dla terenów **1.1RZ** (o powierzchni ok. 2,47 ha), **1.2RZ** (o powierzchni ok. 16,56 ha), **1.3RZ** (o powierzchni ok. 69,17 ha) oraz **1.4RZ** (o powierzchni ok. 18,38 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 16;
  - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:



- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków i budowli rolniczych: 15 m,
  - b) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
- 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

#### § 24.

Dla terenów **1.1WS** (o powierzchni ok 1,05 ha), **1.2WS** (o powierzchni ok. 0,83 ha) oraz **1.3WS** (o powierzchni ok. 0,24 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i zieleni naturalnej oraz mostów i przepustów na rzece Wincenta;
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Przez teren **1.1WS**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 25.

Dla terenów **1.1L** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **1.2L** (o powierzchni ok. 33,14 ha), **1.3L** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **1.4L** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **1.5L** (o powierzchni ok. 0,16 ha),

oraz **1.6L** (o powierzchni ok. 0,11 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## **Rozdział 14**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 2**

#### **§ 26.**

Dla terenu **2.1PE-RZ** (o powierzchni ok. 118,14 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem.  
Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowane są instalacje odnawialnych źródeł energii, oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi;
  - 2) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 16;
  - 3) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270 m;
  - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;
  - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 200 m;
  - 11) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 450 m;
  - 12) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
  4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
  5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
  6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
  7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 27.

Dla terenu **2.1KDD** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2.
6. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## § 28.

Dla terenów **2.1KR**, **2.2KR**, **2.3KR**, **2.4KR** oraz **2.5KR** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Tereny **2.1KR**, **2.2KR** w całości oraz **2.3KR** częściowo zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
4. Teren **2.2KR** zlokalizowany jest częściowo oraz tereny **2.3KR**, **2.4.KR**, **2.5KR** oraz **2.5KR** zlokalizowane są w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## § 29.

Dla terenów **2.1RZ** (o powierzchni ok. 58,96 ha), **2.2RZ** (o powierzchni ok. 5,68 ha) oraz **2.3RZ** (o powierzchni ok. 172,56 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
    - a) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne, z zastrzeżeniem § 16,
    - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;
  - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków i budowli rolniczych: 15 m,
    - b) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.

3. Przez teren **2.3RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
4. Przez tereny **2.1RZ** i **2.3RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.
5. W granicach terenu **2.1RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.
6. Tereny **2.2RZ** w całości oraz **2.1RZ** i **2.3RZ** częściowo zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
7. W granicach terenu **2.3RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.
8. Tereny **2.1RZ**, **2.2RZ**, **2.3RZ** zlokalizowane są częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

### § 30.

Dla terenów **2.4RZ** (o powierzchni ok. 16,24 ha) oraz **2.5RZ** (o powierzchni ok. 14,36 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem § 16, w tym:
    - a) zabudowę gospodarczą przeznaczoną na prowadzenie gospodarstwa rolnego,
    - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;
  - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków i budowli rolniczych: 15 m,
    - b) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. Tereny **2.4RZ** oraz **2.5RZ** zlokalizowane są w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

### § 31.

Dla terenów **2.1RZM** (o powierzchni ok. 1,02 ha), **2.2RZM** (o powierzchni ok. 0,52 ha), **2.3RZM** (o powierzchni ok. 0,4 ha) oraz **2.4RZM** (o powierzchni ok. 0,87 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Przy lokalizowaniu zabudowy na terenie **2.1RZM** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 10m;
  - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,

- c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości;
  - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach szarości, beżu, écru. . Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic działki;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
4. W granicach terenu **2.2RZM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewa do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.
5. Tereny **2.1RZM**, **2.2RZM** oraz **2.3RZM** zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

## § 32.

Dla terenów **2.1WS** (o powierzchni ok 0,53 ha) oraz **2.2WS** (o powierzchni ok. 1,22 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i zieleni naturalnej oraz mostów i przepustów na rzece Wincenta;
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
- 3. Teren **2.1WS** zlokalizowany jest częściowo oraz teren **2.2WS** zlokalizowany jest w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
- 4. Przez teren **2.2WS**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
- 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## § 33.

Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 24,87 ha), **2.2L** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **2.3L** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **2.4L** (o powierzchni ok. 3,9 ha), **2.5L** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **2.6L** (o powierzchni ok. 0,84 ha), **2.7L** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **2.8L** (o powierzchni ok.

0,1 ha), **2.9L** (o powierzchni ok. 1,66 ha), **2.10L** (o powierzchni ok. 1 ha), **2.11L** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **2.12L** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **2.13L** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **2.14L** (o powierzchni ok. 1 ha), **2.15L** (o powierzchni ok. 4,22 ha), **2.16L** (o powierzchni ok. 0,59 ha), **2.17L** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **2.18L** (o powierzchni ok. 1,34 ha), **2.19L** (o powierzchni ok. 0,79 ha), **2.20L** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **2.21L** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **2.22L** (o powierzchni ok. 0,91 ha) oraz **2.23L** (o powierzchni ok. 0,24 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Przez teren **2.21L**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
4. Tereny **2.1L**, **2.2L**, **2.3L**, **2.12L**, **2.16L**, **2.17L** w całości oraz **2.11L**, **2.13L**, **2.14L** i **2.15L** częściowo zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
5. Teren **2.1L** i **2.12L** zlokalizowany jest częściowo oraz tereny **2.2L**, **2.3L**, **2.4L**, **2.5L**, **2.6L**, **2.7L**, **2.8L**, **2.9L**, **2.10L**, **2.11L**, **2.13L**, **2.14L**, **2.15L**, **2.16L**, **2.18L**, **2.19L**, **2.20L**, **2.21L**, **2.22L** oraz **2.23L** zlokalizowane są w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### **§ 34.**

Dla terenów **2.1ZN** (o powierzchni ok. 1,21 ha), **2.2ZN** (o powierzchni ok. 1,82 ha) oraz **2.3ZN** (o powierzchni ok. 0,79 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 3) nakaz zachowania otwartych rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
3. Tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
4. Teren **2.2ZN** zlokalizowany jest częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.



6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## **Rozdział 15**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 3**

#### **§ 35.**

Dla terenu **3.1PE-RZ** (o powierzchni ok. 53,40 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem.  
Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowane są instalacje odnawialnych źródeł energii, oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi;
  - 2) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 16;
  - 3) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270 m;
  - 7) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 6 i 7: 12 m;
  - 9) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 200 m;
  - 10) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 450 m;
  - 11) geometria głównych połączeń dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połączeń dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których

dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
5. Teren, zlokalizowany jest w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### § 36.

Dla terenów **3.1PEF-RZ** (o powierzchni ok. 7,86 ha) oraz **3.2PEF-RZ** (o powierzchni ok. 26,44 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowane są instalacje odnawialnych źródeł energii, oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi;
  - 2) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 16;
  - 3) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 9 m,
  - b) konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,
  - c) masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m
  - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 9) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
4. W granicach terenu **3.2PEF-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.
5. Tereny zlokalizowane są częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### § 37.

Dla terenów **3.1KR** i **3.2KR**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Przez teren **3.1KR**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
4. Tereny zlokalizowane są częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 38.

Dla terenów **3.1RZ** (o powierzchni ok. 1,16 ha), **3.2RZ** (o powierzchni ok. 1,94 ha), **3.3RZ** (o powierzchni ok. 20,69 ha), **3.4RZ** (o powierzchni ok. 25,80 ha), **3.5RZ** (o powierzchni ok. 1,12 ha) oraz **3.6RZ** (o powierzchni ok. 3.30 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem § 16, w tym:
    - a) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
    - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;
  - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **3.1RZ**, **3.2RZ**, **3.3RZ** i **3.4RZ** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków i budowli rolniczych: 15 m,
    - b) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. Teren **3.2RZ** zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
4. Tereny **3.2RZ**, **3.3RZ**, **3.4RZ** oraz **3.6RZ** zlokalizowane są częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Przez teren **3.4RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

## § 39.

Dla terenów **3.1RZM** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **3.2RZM** (o powierzchni ok. 0,19 ha) oraz **3.3RZM** (o powierzchni ok. 0,31 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 10m;
  - 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,
    - c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości ;
  - 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach szarości, beżu, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic działki;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

#### **§ 40.**

Dla terenów **3.1WS** (o powierzchni ok. 1.33 ha) oraz **3.2WS** (o powierzchni ok. 0,33 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i zieleni naturalnej oraz mostów i przepustów na rzece Wincenta;
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
4. Teren **3.1WS** zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
5. Tereny zlokalizowane są częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 41.

Dla terenów **3.1L** (o powierzchni ok. 242,2 ha), **3.2L** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **3.3L** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **3.4L** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **3.5L** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **3.6L** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **3.7L** (o powierzchni ok. 0,18 ha) oraz **3.8L** (o powierzchni ok. 0,04 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny **3.2L**, w całości, oraz **3.1L**, częściowo, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
4. Teren **3.1L** zlokalizowany jest częściowo oraz tereny **3.2L**, **3.3L**, **3.4L**, **3.5L**, **3.6L**, **3.7L** oraz **3.8L** zlokalizowane są w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 42.

Dla terenów **3.1ZN** (o powierzchni ok. 2,85 ha), **3.2ZN** (o powierzchni ok. 1,38 ha), **3.3ZN** (o powierzchni ok. 2,55 ha), **3.4ZN** (o powierzchni ok. 1,60 ha), **3.5ZN** (o powierzchni ok. 1,22 ha), **3.6ZN** (o powierzchni ok. 0,64 ha) oraz **3.7ZN** (o powierzchni ok. 1,37 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 3) nakaz zachowania otwartych rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie.

3. Tereny **3.1ZN, 3.2ZN, 3.3ZN i 3.4ZN** zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
4. Tereny **3.4ZN**, częściowo, oraz **3.2ZN, 3.3N, 3.5ZN, 3.6ZN** oraz **3.7ZN**, w całości, zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Przez tereny **3.5ZN** oraz **3.6ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## **Rozdział 16**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 4**

#### **§ 43.**

Dla terenów **4.1MNW** (o powierzchni ok. 1.21 ha) i **4.2MNW** (o powierzchni ok. 0,35 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,

- c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości;
  - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach szarości, beżu, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień wyłącznie w podmurówce budynku; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
4. W granicach terenu **4.1MNW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.
5. Przez teren **4.1MNW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### § 44.

Dla terenu **4.1US** (o powierzchni ok. 0,11 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenów: teren usług sportu i rekreacji.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4.
- 3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
- 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

#### § 45.

Dla terenów **4.1PE-RZ** (o powierzchni ok. 14,66 ha), **4.2PE-RZ** (o powierzchni ok. 3,64 ha), **4.3PE-RZ** (o powierzchni ok. 15,42 ha) oraz **4.4PE-RZ** (o powierzchni ok. 16,44 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii lub zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się lokalizację:



- 1) elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowane są instalacje odnawialnych źródeł energii, oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi;
  - 2) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 16;
  - 3) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270 m;
  - 7) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 6 i 7: 12 m;
  - 9) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 200 m;
  - 10) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 450 m;
  - 11) geometria głównych połączeń dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połączeń dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenów **4.3PE-RZ** i **4.4PE-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
4. W granicach terenu **4.3PE-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 46.

Dla terenu **4.1PEF-RZ** (o powierzchni ok. 3,08 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem.  
Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowane są instalacje odnawialnych źródeł energii, oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi;
  - 2) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 16;
  - 3) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 8) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych:
    - a) budynków: 9 m,
    - b) konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,
    - c) masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m
    - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
  - 9) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### § 47.

Dla terenów **4.1KDZ** i **4.2KDZ** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren **4.2KDZ** zlokalizowany jest częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Przez teren **4.1KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 48.

Dla terenów **4.1KR**, **4.2KR** i **4.3KR**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. W terenie 4.3KR dopuszcza się lokalizację mostów i przepustów na rzece Wincenta;
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Przez teren **4.1KR**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2.
5. Tereny **4.1KR** oraz **4.3KR** zlokalizowane są częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 49.

Dla terenów **4.1RZ** (o powierzchni ok. 23,62 ha), **4.2RZ** (o powierzchni ok. 59,95 ha), **4.3RZ** (o powierzchni ok. 46,38 ha, **4.4RZ** (o powierzchni ok. 51,96 ha) oraz **4.5RZ** (o powierzchni ok. 50,82 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem § 16, w tym:

- a) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
  - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;
  - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków i budowli rolniczych: 15 m,
    - b) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. W granicach terenów **4.3RZ**, **4.4RZ** oraz **4.5RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Tereny **4.1RZ**, **4.2RZ**, **4.3RZ**, **4.4RZ** oraz **4.5KR** zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Przez teren **4.1RZ**, **4.2RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

## § 50.

Dla terenu **4.6RZ** (o powierzchni ok. 1,58 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem § 16, w tym:

- a) zabudowę gospodarczą przeznaczoną na prowadzenie gospodarstwa rolnego,
  - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;
- 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków i budowli rolniczych: 15 m,
    - b) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni.
3. Teren zlokalizowany jest w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

## § 51.

Dla terenów **4.1RZM** (o powierzchni ok. 0,25 ha) oraz **4.2RZM** (o powierzchni ok. 0,78 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

- b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 10 m;
- 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
  - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,
  - c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości;
- 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach szarości, beżu, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
- 3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą prostopadle do jednej z bocznych granic działki;
  - 2) budynki gospodarcze, garażowe, inwentarskie należy lokalizować do jednej z bocznych granic działki;
  - 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
- 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

## § 52.

Dla terenu **4.1RZP** (o powierzchni ok. 1,85 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenów: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego poza zasięgiem strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego: 9 m,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 11 m;

- 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
  - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,
  - c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości;
- 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach szarości, beżu, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - 1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;
  - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

### **§ 53.**

Dla terenów **4.1WS** (o powierzchni ok 0,20 ha), **4.2WS** (o powierzchni ok. 0,10 ha) oraz **4.3WS** (o powierzchni ok. 0,08 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) urządzeń wodnych;
  - 2) mostów i przepustów na rzece Wincenta;
  - 3) zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Tereny zlokalizowane są w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### **§ 54.**

Dla terenów **4.1L** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **4.2L** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **4.3L** (o powierzchni ok. 0,60 ha), **4.4L** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **4.5L** (o powierzchni ok. 14,36 ha), **4.6L** (o powierzchni ok. 1,79 ha), **4.7L** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **4.8L** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **4.9L** (o powierzchni ok. 0,73 ha), **4.10L** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **4.11L** (o powierzchni ok. 4,16 ha), **4.12L** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **4.13L** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **4.14L** (o powierzchni ok. 0,18 ha) oraz **4.15L** (o powierzchni ok. 1,21 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny **4.2L**, **4.3L**, **4.4L**, **4.7L**, **4.8L**, **4.9L**, **4.10L**, **4.11L**, **4.12L**, **4.13L**, **4.14L** oraz **4.15L**, zlokalizowane są w całości oraz teren **4.5L** zlokalizowany jest częściowo oraz, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### **§ 55.**

Dla terenów **4.1ZN** (o powierzchni ok. 0,62 ha), **4.2ZN** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **4.3ZN** (o powierzchni ok. 2,23 ha), **4.4ZN** (o powierzchni ok. 1,09 ha) oraz **4.5ZN** (o powierzchni ok. 0,39 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 3) nakaz zachowania otwartych rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie.
3. Tereny zlokalizowane są w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.



6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## **Rozdział 17**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 5**

#### **§ 56.**

Dla terenu **5.1RZ** (o powierzchni ok. 30,52 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem § 16, w tym:
    - a) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
    - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;
  - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
    - b) dla budynków i budowli rolniczych: 15 m,
    - c) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni.
3. Teren zlokalizowany jest częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

#### **§ 57.**

Dla terenu **5.2RZ** (o powierzchni ok. 6,81 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m<sup>2</sup> dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem § 16, w tym:
    - a) zabudowę gospodarczą przeznaczoną na prowadzenie gospodarstwa rolnego,
    - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;
  - 2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków i budowli rolniczych: 15 m,
    - b) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
  - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni.
3. Teren zlokalizowany jest w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

## **§ 58.**

Dla terenu **5.1WS** (o powierzchni ok. 0,10 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) urządzeń wodnych;
  - 2) mostów i przepustów na rzece Wincenta;
  - 3) zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Teren zlokalizowany jest w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### **§ 59.**

Dla terenów **5.1L** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **5.2L** (o powierzchni ok. 237,83 ha) oraz **5.3L** (o powierzchni ok. 0,21 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Tereny **5.1L** i **5.3L** zlokalizowane są w całości oraz teren **5.2L** zlokalizowany jest częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### **§ 60.**

Dla terenu **5.1ZP** (o powierzchni ok. 0,33 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach dawnego cmentarza ewangelicki, wpisanego do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego pod nr A-3173 dnia 15.07.1991r., dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. Teren zlokalizowany jest w całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## **Rozdział 18**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 61.**

Na podstawie decyzji nr ..... z dnia ..... r. na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się ..... ha gruntów rolnych, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 62.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej Piskiej.

**§ 63.**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

## UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu  
Kosaki-Soldany-Lisaki oraz części obrębów Cwaliny, Jakuby, Kowalewo, gmina Biała  
Piska**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Piska, obszar objęty planem zlokalizowany jest głównie na terenach użytkowanych rolniczo oraz obszarach leśnych. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń „*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. Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), zgodnie z którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 17 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr LXXXVIII/482/2023 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kosaki-Soldany-Lisaki oraz części obrębów Cwaliny, Jakuby, Kowalewo, gmina Biała Piska.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna 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 *upizp*. Analiza ta 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.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317 ) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą

wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatom i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w planie ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem procesu inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej.

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację elektrowni wiatrowej sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż przy ustaleniu granic tego planu miejscowego kierowano się zasadą, zgodnie z którą w jego granicach musi bezwzględnie znaleźć się nie tylko sam teren, na którym elektrownia wiatrowa będzie zlokalizowana, ale również obszar oddziaływania tej elektrowni, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 8 planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu).

Zgodnie z rysunkiem planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami PE-RZ (na których dopuszcza się zarówno lokalizację elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych) oraz PEF-RZ (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych). Dopuszczenie w ramach jednego terenu dwóch funkcji wynika z faktu, że odnawialne źródła energii towarzyszą na ogół rolniczemu wykorzystaniu danego terenu. W przypadku energetyki wiatrowej teren niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj nie więcej niż 2000 – 2500 m<sup>2</sup>. Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi, a nawet bezpośrednio pod pracującymi łopatami wirnika elektrowni wiatrowej może być wykorzystywany rolniczo, z wyjątkiem terenów stanowiących dojazdy do poszczególnych elektrowni. W przypadku elektrowni słonecznych nie jest wykluczone nawet jednocześnie wykorzystanie terenu dla produkcji prądu i produkcji rolniczej. Poza tym ostateczny zasięg terenu inwestycji ustalany jest na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego. Wprowadzenie dwufunkcyjności terenu pozwala na odpowiednie skalowanie inwestycji, bez szkody dla właścicieli gruntu rolnego. Zachowanie pewnej elastyczności jest również konieczne ze względu na możliwość powiązania etapu planowania przestrzennego z etapem uzyskiwania decyzji środowiskowej. Zarówno plan miejscowy jak i decyzja środowiskowa mają wpływ na miejsce posadowienia każdej elektrowni wiatrowej. Brak możliwości korekty lokalizacji elektrowni wiatrowej na etapie uzyskiwania decyzji środowiskowej może skutkować w konsekwencji koniecznością całkowitej rezygnacji z jej posadowienia lub koniecznością zmiany planu.

W przypadku elektrowni słonecznych plan zakłada, że oddziaływanie tych elektrowni nie może wykraczać poza teren, na którym zostały one dopuszczone. Natomiast w przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolem PE-RZ:

- 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem PE-RZ;
- 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- 4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 11 sztuk.

Ponadto na rysunku planu wskazana została strefa z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, w granicach której ustalono:

- 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 2) zakaz nowych nasadzeń zieleni wysokiej.

Ta strefa obejmuje głównie tereny rolnicze. Plan zakłada, że na tych terenach możliwa będzie lokalizacja zabudowy związanej z rolnictwem, z tymże nowe siedliska rolnicze będą mogły powstawać jedynie poza granicami ww. strefy, na warunkach określonych w planie. Takie ustalenia planu są wynikiem poszanowania prawa własności właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach tego planu i nie wprowadzania nadmiernych ograniczeń w stosunku do planowanych funkcji poszczególnych terenów. Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu. Dla terenów dróg oraz terenów niebudowlanych ustalono stawkę 0%.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

Formułując ustalenia niniejszej uchwały odstąpiono od regulowania zagadnień dotyczących dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas

ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak również obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w ww. zakresach.

W § 18 i § 19 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 19 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Burmistrz Białej Piskiej, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno – architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Burmistrza Białej Piskiej, jak również wójtów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10 – krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Wójta Gminy Grabowo, Wójta Gminy Kolno i Burmistrza Szczuczyna. W ramach tego etapu procedury nie złożony został żaden wniosek prywatny. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Przygotowany projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do dnia ..... uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa. Burmistrz Białej Piskiej wystąpił również o opinię na temat ustaleń zawartych w projekcie planu do wójtów gmin pobliskich.

W dniu ..... Burmistrz Białej Piskiej ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone były w dniach od..... do ..... W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białej Piskiej, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, w dniu ..... zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach



otwartych brał udział Burmistrz Białej Piskiej, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu skierowanego do konsultacji publicznych złożonych zostało .... uwag. Zgodnie z raportem z konsultacji społecznych, dołączonym do dokumentacji prac projektowych, Burmistrz Białej Piskiej zdecydował się przyjąć ... uwag, a .... z nich zdecydował się odrzucić. Odrzucone uwagi dotyczyły ....

W ramach konsultacji społecznych zorganizowany został również dyżur projektanta w dniu .....

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Po zakończonych konsultacjach społecznych projekt został przekazany do uchwalenia i w konsekwencji w dniu ..... uchwała w sprawie uchwalenia planu została przyjęta przez Radę Miejską w Białej Piskiej.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie, Wydział Spraw Terenowych II w Ełku (pismo WSTŁ.411.25.2023.KL, z dnia 31 października 2023r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pisz (pismo ZNS.9022.3.7.2023, z dnia 9 października 2023r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej jak i energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.