

**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 – etap I**

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 2025 r. poz.1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U z 2024 r. poz. 317), 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 - etap I.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kosaki-Soldany-Lisaki oraz części obrębów Cwaliny, Jakuby, Kowalewo, gmina Biała Piska – etap I, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 793 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1 – 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, obejmująca część obrębów Cwaliny oraz Kowalewo, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna planu w skali 1:2000, obejmująca część obrębu Kowalewo, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) część graficzna planu w skali 1:2000, obejmująca część obrębu Kowalewo, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 3;

- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) 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 5;
- 6) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 6.

§ 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 21;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, zawarte w rozdziałach 13 do 15; w paragrafach od 22 do 50.

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,
 - c) elementów technicznych elektrowni wiatrowej;
- 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 częścią graficzną planu;
- 13) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 14) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) pas zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa biologicznie czynna;
- 9) drzewo do zachowania;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej dawnych cmentarzy.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **94** tereny wyznaczone na części graficznej 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 oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **PE**,
 - b) tereny elektrowni słonecznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.2** oraz symbolem literowym **PEF**,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **KR**,
 - d) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **RN**,
 - e) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.9** oraz symbolem literowym **RZ**,
 - f) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.2** oraz symbolem literowym **RZM**,
 - g) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **WS**,
 - h) tereny lasu oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.7** oraz symbolem literowym **L**,
 - i) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.3** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 2) na załączniku nr 2:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **MNW**,
 - b) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **US**,
 - c) tereny elektrowni wiatrowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.4** oraz symbolem literowym **PEW**,
 - d) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **PEF**,
 - e) tereny drogi zbiorczej oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.2** oraz symbolem literowym **KDZ**,
 - f) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.8** oraz symbolem literowym **KR**,
 - g) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.13** oraz symbolem literowym **RZ**,
 - h) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.2** oraz symbolem literowym **RZM**,
 - i) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **RZP**,
 - j) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.3** oraz symbolem literowym **WS**,
 - k) tereny lasu oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.14** oraz symbolem literowym **L**,
 - l) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 3) na załączniku nr 3:
- a) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.2** oraz symbolem literowym **RZ**,
 - b) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **WS**,
 - c) tereny lasu oznaczone symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.4** oraz symbolem literowym **L**,
 - d) teren cmentarza oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **C**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. Na terenach **2.1RZP** i **2.1PEF** ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem realizacji dojść i dojazdów przez pasy zieleni izolacyjnej.
2. 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 35m². 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.

3. 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. 4.
4. 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.
5. Na terenach oznaczonych symbolem **MNW**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
6. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na części graficznej planu, ustala się:
 - 1) nakaz zachowania oczek wodnych i otwartych rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
 - 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - 3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką;
 - 4) zakaz zabudowy budynkami i urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

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** oraz tereny **1.1RZ, 1.2RZ, 1.3RZ, 1.4RZ, 1.7RZ, 1.8RZ, 2.1RZ, 2.4RZ, 2.5RZ** i **2.1RZP** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - 3) teren oznaczony symbolem **US** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
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 części graficznej 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.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie oznaczonym symbolem **3.1C**, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, tj. dawny cmentarz ewangelicki, oznaczony na części graficznej planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Strefy, zgodnie z częścią graficzną planu, obejmują stanowiska o numerach: AZP 29-76/1 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.

§ 12.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach oznaczonych symbolami **1.1L** oraz **2.12RZ**, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej dawnych cmentarzy, oznaczone na części graficznej planu, dla których ustala się:

- 1) zakaz wykonywania prac ziemnych;
- 2) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13.

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne i teren **2.1US**.
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

§ 14.

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, dojazdów 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 wydzielienia 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 30m².
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 części graficznej 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 **PEW** i **1.1PE** z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolami **PEW** lub **1.1PE**;

- 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 5 sztuk;
- 5) odległość elektrowni wiatrowej od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV nie może być mniejsza niż średnica rotora tej elektrowni wiatrowej.

Rozdział 8

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

§ 15.

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

§ 16.

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 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE**, **PEW** i **PEF**: 2000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach **MNW**, **PE**, **PEW** i **PEF**: 20 m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż ustalona w lit. a,
 - c) 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 dojeżdż i dojazdów.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną 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 częścią graficzną 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.

§ 18.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, oznaczone w części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną 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 oraz droga powiatowa nr 1873N.
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. Na terenach oznaczonych symbolami **PE**, **PEW** i **PEF** dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5m.

5. Dopuszcza się wykorzystanie i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. 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 m² 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;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 5) 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

§ 20.

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 ciepłą 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) dla terenów położonych poza granicą aglomeracji dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników;
 - 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.

§ 21.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 20 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

§ 22.

Dla terenu **1.1PE** (o powierzchni ok. 6,96 ha) oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji energii. W ramach terenu ustala się dopuszczenie lokalizacji:
 - a) 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,
 - b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2,
 - f) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270 m,
 - g) maksymalna wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt f i g: 12 m,
 - i) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 200 m,
 - j) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 450 m,
 - k) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia na teren;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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 30%.

§ 23.

Dla terenów **1.1PEF** (o powierzchni ok. 7,86 ha) oraz **1.2PEF** (o powierzchni ok. 26,35 ha) oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: teren elektrowni słonecznej. W ramach terenu ustala się dopuszczenie:
 - a) lokalizacji 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,
 - b) lokalizacji masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - c) lokalizacji dróg dojazdowych do gruntów rolnych;

- 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **1.1PEF** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,
 - dla pozostałej zabudowy: 12 m,
 - h) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski;
- 3) w granicach terenu **1.1PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynne, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust 6;
- 4) w granicach terenu **1.2PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 5) przez tereny, zgodnie z częścią graficzną 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 § 19;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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%.

§ 24.

Dla terenów **1.1KR**, **1.2KR** oraz **1.3KR**, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Na terenie **1.1KR** dopuszcza się lokalizację mostów i przepustów na rzece Dopływ spod Niegos;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) przez teren **1.1KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 1;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;

- 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 0,01%.

§ 25.

Dla terenu **1.1RN** (o powierzchni ok. 1,94 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) teren w całości zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0,01%.

§ 26.

Dla terenów **1.1RZ** (o powierzchni ok. 1,16 ha), **1.2RZ** (o powierzchni ok. 1,77 ha), **1.3RZ** (o powierzchni ok. 1,12 ha), **1.4RZ** (o powierzchni ok. 1,34 ha), **1.7RZ** (o powierzchni ok. 0,52 ha) oraz **1.8RZ** (o powierzchni ok. 0,16 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem; w ramach terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
 - a) 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,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **1.1RZ** i **1.2RZ** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9 m,

- dla budynków i budowli rolniczych: 12 m,
- h) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski;
- 3) w granicach terenów **1.1RZ**, **1.2RZ**, **1.3RZ** i **1.4RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust 6;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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%.

§ 27.

Dla terenów **1.5RZ** (o powierzchni ok. 1,96 ha), **1.6RZ** (o powierzchni ok. 51,68 ha) oraz **1.9RZ** (o powierzchni ok. 38,48 ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizacji:
 - budowli rolniczych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego,
 - masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budowli rolniczych: 12 m,
 - dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
- 3) w granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust 6;
- 4) przez teren **1.6RZ**, zgodnie z częścią graficzną 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 § 19;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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 15%.

§ 28.

Dla terenów **1.1RZM** (o powierzchni ok. 0,20 ha) oraz **1.2RZM** (o powierzchni ok. 0,19 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 12 m,
 - h) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,
 - pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości,
 - i) 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:
 - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic działki,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 4;
- 4) w granicach terenu **1.2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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 15%.

§ 29.

Dla terenów **1.1WS** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **1.2WS** (o powierzchni ok. 0,90 ha) oraz **1.3WS** (o powierzchni ok. 0,33 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i zieleni naturalnej oraz mostów i przepustów na rzece Wincenta i Dopływ spod Niegos;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) teren **1.2WS** zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 4) przez tereny **1.1WS** i **1.3WS**, zgodnie z częścią graficzną 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 0,01%.

§ 30.

Dla terenów **1.1L** (o powierzchni ok. 38,95 ha), **1.2L** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **1.3L** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **1.4L** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **1.5L** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **1.6L** (o powierzchni ok. 0,18 ha) oraz **1.7L** (o powierzchni ok. 0,04 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny lasu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) w granicach terenu **1.1L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej dawnych cmentarzy, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 4) teren **1.1L** zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 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 0,01%.

§ 31.

Dla terenów **1.1ZN** (o powierzchni ok. 1,22 ha), **1.2ZN** (o powierzchni ok. 0,64 ha) oraz **1.3ZN** (o powierzchni ok. 1,37 ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) nakaz zachowania otwartych rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;

- 3) przez tereny **1.1ZN** oraz **1.2ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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 0,01%.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 2

§ 32.

Dla terenu **2.1MNW** (o powierzchni ok. 1,18 ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren 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:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m,
 - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-45 stopni,
 - w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 12-45 stopni lub dach płaski,
 - pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości,
 - k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach szarości, beżu, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów;
- 3) zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce,
- b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 4;
- 4) w granicach terenu **2.1MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4;
- 5) przez teren **2.1MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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%.

§ 33.

Dla terenu **2.1US** (o powierzchni ok. 0,11 ha) oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;
- 3) przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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%.

§ 34.

Dla terenów **2.1PEW** (o powierzchni ok. 3,74 ha), **2.2PEW** (o powierzchni ok. 4,70 ha), **2.3PEW** (o powierzchni ok. 3,43 ha) oraz **2.4PEW** (o powierzchni ok. 7,13 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej. W ramach terenu ustala się dopuszczenie lokalizacji:
 - a) elektrowni wiatrowych 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,
 - b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;

- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **2.1PEW**, **2.2PEW** oraz **2.4PEW** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2,
 - f) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270 m,
 - g) maksymalna wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. f i g: 12 m,
 - i) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 200 m,
 - j) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 450 m,
 - k) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 elektrownia na każdy teren;
- 3) w granicach terenu **2.1PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynna, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust 6;
- 4) w granicach terenu **2.2PEW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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%.

§ 35.

Dla terenu **2.1PEF** (o powierzchni ok. 3,08 ha) oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: teren elektrowni słonecznej. W ramach terenu ustala się dopuszczenie lokalizacji:
 - a) 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,
 - b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,
 - dla pozostałej zabudowy: 12 m,
 - h) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski;
- 3) w granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1;
 - 4) w granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynna, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust 6;
 - 5) przez teren, zgodnie z częścią graficzną 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 § 19;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
 - 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 **2.1KDZ** i **2.2KDZ** oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) przez teren **2.1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2;
- 5) na terenie **2.2KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- 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 0,01%.

§ 37.

Dla terenów **2.1KR**, **2.2KR**, **2.3KR**, **2.4KR**, **2.5KR**, **2.6KR**, **2.7KR** oraz **2.8KR**, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej; w ramach terenów ustala się dopuszczenie lokalizacji mostów i przepustów na rzece Wincenta w terenie **2.4KR**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu;

- 3) przez teren **2.2KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2;
- 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 0,01%.

§ 38.

Dla terenów **2.1RZ** (o powierzchni ok. 1,28 ha), **2.4RZ** (o powierzchni ok. 0,72 ha) oraz **2.5RZ** (o powierzchni ok. 3,60 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem; w ramach terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
 - a) 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,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **2.5RZ** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - dla budynków i budowli rolniczych: 12 m,
 - h) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski;
- 3) przez tereny **2.1RZ** i **2.4RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2;
- 4) na terenie **2.5RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;

- 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 15%.

§ 39.

Dla terenów **2.2RZ** (o powierzchni ok. 22,33 ha), **2.3RZ** (o powierzchni ok. 69,58 ha), **2.6RZ** (o powierzchni ok. 13,73), **2.7RZ** (o powierzchni ok. 28,43 ha), **2.8RZ** (o powierzchni ok. 14,36 ha), **2.9RZ** (o powierzchni ok. 3,64 ha), **2.10RZ** (o powierzchni ok. 62,54 ha), **2.11RZ** (o powierzchni ok. 2,10 ha), **2.12RZ** (o powierzchni ok. 10,37 ha) oraz **2.13RZ** (o powierzchni ok. 29,98 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem; w ramach terenów ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizacji:
 - budowli rolniczych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego,
 - masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budowli rolniczych: 12 m,
 - dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
- 3) w granicach terenu **2.2RZ**, **2.3RZ**, **2.9RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust 6;
- 4) w granicach terenów **2.6RZ**, **2.10RZ** i **2.13RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 5) w granicach terenu **2.12RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej dawnych cmentarzy, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 6) przez tereny **2.2RZ** i **2.3RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2;
- 7) na terenie **2.6RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 10) 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 **2.1RZM** (o powierzchni ok. 0,25 ha) oraz **2.2RZM** (o powierzchni ok. 0,78 ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9 m,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 12 m,
 - h) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,
 - pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości,
 - i) 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:
 - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę lub do jednej z bocznych granic działki,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 4;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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%.

§ 41.

Dla terenu **2.1RZP** (o powierzchni ok. 1,85 ha) oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych; dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego: 9 m,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 11 m,
 - h) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,
 - pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości,
 - i) 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:
 - a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 14 ust. 4;
- 4) w granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1;
- 5) w granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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%.

§ 42.

Dla terenów **2.1WS** (o powierzchni ok 0,20 ha), **2.2WS** (o powierzchni ok. 0,10 ha) oraz **2.3WS** (o powierzchni ok. 0,08 ha) oznaczonych na części graficznej 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) 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 0,01%.

§ 43.

Dla terenów **2.1L** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **2.2L** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **2.3L** (o powierzchni ok. 0,60 ha), **2.4L** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **2.5L** (o powierzchni ok. 14,36 ha), **2.6L** (o powierzchni ok. 1,79 ha), **2.7L** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **2.8L** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **2.9L** (o powierzchni ok. 0,73 ha), **2.10L** (o powierzchni ok. 4,16 ha), **2.11L** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **2.12L** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **2.13L** (o powierzchni ok. 0,18 ha) oraz **2.14L** (o powierzchni ok. 1,21 ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasu;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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 0,01%.

§ 44.

Dla terenów **2.1ZN** (o powierzchni ok. 0,62 ha), **2.2ZN** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **2.3ZN** (o powierzchni ok. 2,37 ha), **2.4ZN** (o powierzchni ok. 1,09 ha) oraz **2.5ZN** (o powierzchni ok. 0,39 ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz mostów i przepustów na rzece Wincenta,
 - c) nakaz zachowania otwartych rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;

- 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 0,01%.

Rozdział 15

Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 3

§ 45.

Dla terenów **3.1RZ** (o powierzchni ok. 30,52 ha) oraz **3.2RZ** (o powierzchni ok. 7,52 ha) oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizacji:
 - budowli rolniczych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego,
 - masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budowli rolniczych: 12 m,
 - dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
- 3) w granicach terenu **3.2RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust 6;
- 4) na terenie **3.1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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 15%.

§ 46.

Dla terenu **3.1WS** (o powierzchni ok. 0,10 ha) oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren 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) 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 0,01%.

§ 47.

Dla terenów **3.1L** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **3.2L** (o powierzchni ok. 237,83 ha), **3.3L** (o powierzchni ok. 0,21 ha) oraz **3.4L** (o powierzchni ok. 0,35 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) na terenie **3.1L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza oraz na terenach **3.1L** i **3.2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla których obowiązują przepisy odrębne określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- 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 0,01%.

§ 48.

Dla terenu **3.1C** (o powierzchni ok. 0,33 ha) oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
- 3) teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach dawnego cmentarza ewangelickiego, 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) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 19;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 20 i § 21;
- 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 0,01%.

Rozdział 16

Ustalenia końcowe

§ 49.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej Piskiej.

§ 50.

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 – etap I

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszaru objętego planem 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 ze zm.), 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 była 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 2025 r. poz. 1153), 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 z ograniczeniami w zabudowie, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej.

Zakres sporządzonego 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 częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami PE (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych i słonecznych), PEW (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych) oraz PEF (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych). Ostateczny zasięg terenu inwestycji ustalany jest na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego.

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 PEW:

- 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem PEW i PE;
- 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 5 sztuk.

W odległości co najmniej 700 m od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, nie wyznaczono w planie terenów, które dopuszczają lokalizację budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

W odległości 700 m od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie głównie tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Plan zakłada, że na tych terenach możliwa będzie lokalizacja budowli rolniczych związanych z gospodarstwami rolnymi. Umożliwi to dalsze funkcjonowanie istniejących gospodarstw i ich rozwój. Nowe siedliska rolnicze będą mogły powstawać jedynie na terenach **RZ** wyznaczonych w planie w odległości większej niż 700 m od terenów **PEW** i **PE**, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi oraz istniejących zagród. 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. Ustalenia planu umożliwiają rozwój istniejących w granicach planu gospodarstw rolnych oraz lokalizację nowych zagród rolniczych w sąsiedztwie już istniejących. Plan nie ogranicza także rolniczej działalności produkcyjnej gospodarstw rolnych zlokalizowanych w obszarze planu, w tym produkcji roślinnej w formie upraw rolnych. Ustalenia planu nie naruszają kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w studium

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 0,01%.

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 kopalin. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w ww. zakresach.

W § 20 i § 21 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 21 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 była 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. W trakcie opiniowania i uzgadniania projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z niezgodnienia projektu planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wprowadzono strefy ochrony konserwatorskiej dawnych cmentarzy oraz wprowadzono orientacyjny zasięg archiwalnego stanowiska archeologicznego AZP 29-76/2 m. 1 jako oznaczenie informacyjne), Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego (wprowadzono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy w odległości 100 m od rzek), Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie (wprowadzono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy w odległości 100 m od rzek, zmniejszono zasięg terenu 3.1PE-RZ, uzupełniono informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko o najnowsze badania) oraz opinii Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (korekty w uchwale wskazane w piśmie), Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie (wprowadzono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy w odległości 100 m od rzek, zmniejszono zasięg terenu 3.1PE-RZ, uzupełniono informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko o najnowsze badania) i PGE Dystrybucja S.A. (wprowadzono zasadę lokalizacji elektrowni wiatrowych w odległości równej jednej średnicy rotora elektrowni wiatrowej od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia). Do dnia 5 grudnia 2024 r. 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. Pozytywną opinię projektu planu 19 sierpnia 2024 r. opublikował na stronie BiP urzędu Gminy Szczuczyn Burmistrz Szczuczyna.

W dniu 7 marca 2025 r. Burmistrz Białej Piskiej ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje były prowadzone w dniach od 7 marca 2025 r. do 9 czerwca 2025 r. 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 24 kwietnia 2025 r. zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 9 czerwca 2025 r. Do projektu planu złożono 13 uwag, z czego 12 złożonych przez różnych interesariuszy dotyczyło tego samego zagadnienia.

W ramach konsultacji społecznych zorganizowany został również dyżur projektanta w dniu 25 kwietnia 2025 r.

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.

W trakcie trwania konsultacji społecznych Sejmik Województwa Warmińsko-Mazurskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego uchwałą nr XI/183/25 z dnia 25 marca 2025 r. Projekt planu, po zakończeniu konsultacji społecznych i wprowadzeniu zmian wynikających z przyjęcia uwagi, został wysłany do Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego w celu uzgodnienia w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym. Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego uzgodnił projekt planu bez uwag. Do projektu nie wprowadzono więc żadnych zmian i nie było konieczności ponawiania etapów procedury opracowania planu miejscowego.

W trakcie trwania konsultacji została wydana decyzja o warunkach zabudowy z dnia 15.04.2025 r., znak sprawy PBI.6730.100.2024, dla działek 147/1, 148 w obrębie ewidencyjnym Kosaki-Sołdany-Lisaki, znajdujących się w granicach opracowywanego planu. Decyzja ustala warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: budowa farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 5MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach geodezyjnych 147/1, 148 w obrębie ewidencyjnym Kosaki-Sołdany-Lisaki, gmina Biała Piska. Pierwsza uwaga złożona do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych również dotyczyła ustalenia przeznaczenia terenu, na którym została wydana powyższa decyzja o warunkach zabudowy zgodnie z tą decyzją

W celu dalszego procedowania planu został on podzielony na etapy. Możliwość etapowego sporządzania i uchwalania planu została dopuszczona na mocy § 5 uchwały 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-Sołdany-Lisaki oraz części obrębów Cwaliny, Jakuby, Kowalewo, gmina Biała Piska. Granica podziału biegnie przez las znajdujący się w obrębie ewidencyjnym Cwaliny zawierający działki nr 239/1, 239/2, 245 oraz części działek 81 oraz 622. Wobec braku zmian we wschodniej części planu możliwe jest uchwalenie planu dla tego etapu w formie, w jakiej poddany był konsultacjom społecznym. Natomiast zachodnia część planu wymaga

wprowadzenia zmian w projekcie planu dotyczących wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz ponownego poddania go konsultacjom społecznym.

Rozmieszczenie terenów na których dopuszczono lokalizację elektrowni wiatrowych pozwala na podział planu na dwa etapy. W każdym z etapów zawiera się obszar położony w odległości 700 m od terenów, na których dopuszczona jest lokalizacja elektrowni wiatrowych zgodnie z wymogiem art 7 ust 1 pkt 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

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.