



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48) 608-292-492
kontakt w sprawie projektu planu:
tel. (+48) 696 494 464
(+48) 606 771 262

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębów Biała Piska – miasto, Kaliszki, Konopki, Kozuchy, Kruszewo,
Kukły, Oblewo, Orłowo, Sulimy, Szkody, Zabieline, gmina Biała Piska

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr inż. Katarzyna Chlebowska – planowanie przestrzenne

mgr Artur Zmudczyński – planowanie przestrzenne

mgr Agata Gołąb – prognoza oddziaływania na środowisko

luty 2026 r.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów obrębów Biała Piska – miasto, Kaliszki, Konopki, Kozuchy, Kruszewo,
Kukły, Obledo, Orłowo, Sulimy, Szkody, Zabielne, gmina Biała Piska**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), 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 VI/33/2024 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Biała Piska – miasto, Kaliszki, Konopki, Kozuchy, Kruszewo, Kukły, Obledo, Orłowo, Sulimy, Szkody, Zabielne, 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 fragmentów obrębów Biała Piska – miasto, Kaliszki, Konopki, Kozuchy, Kruszewo, Kukły, Obledo, Orłowo, Sulimy, Szkody, Zabielne, gmina Biała Piska.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Biała Piska – miasto, Kaliszki, Konopki, Kozuchy, Kruszewo, Kukły, Obledo, Orłowo, Sulimy, Szkody, Zabielne, gmina Biała Piska, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 3129 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 2 do 12;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekoć 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) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 6) **elektrolizerze wodorowym** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której wytwarzany jest wodór w procesie elektrolizy;
- 7) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 8) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 9) **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 i budowli, elementów technicznych elektrowni wiatrowej 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;
- 10) **obiektie budowlanym wysokościowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest znaczna wysokość, taki jak elektrownia wiatrowa, komin i maszt;
 - 11) **przedpolu 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;
 - 12) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna, ogólna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
 - 13) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych
 - 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które, w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów zabudowy mieszkaniowej lub usług, nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska odpowiednich dla terenów mieszkaniowych/tych terenów. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
 - 15) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 16) **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;
 - 17) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
 - 18) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) pas zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa biologicznie czynna;
- 9) obszar wymagający rekultywacji;
- 10) zabytek ujęty w ewidencji zabytków;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza;
- 12) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **298** terenów, wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **14** oraz symbolem literowym **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MNW-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MWW-U**;
- 4) tereny usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **U**;
- 5) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **U-P**;
- 6) tereny produkcji energii lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **PE-RN**;
- 7) tereny elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **PEW-RN**;
- 8) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **13** oraz symbolem literowym **PEF**;
- 9) tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **PEF-RN**;
- 10) tereny górnictwa i wydobywania, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **G**;
- 11) tereny drogi głównej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDG**;
- 12) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDZ**;

- 13) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **29** oraz symbolem literowym **KR**;
- 15) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KKK**;
- 16) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IE**;
- 17) teren wodociągów, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IW**;
- 18) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IKO**;
- 19) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **62** oraz symbolem literowym **RN**;
- 20) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **22** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 21) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **RZP**;
- 22) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **11** oraz symbolem literowym **WS**;
- 23) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **63** oraz symbolem literowym **L**;
- 24) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **19** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 25) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **ZP**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. Na terenie **10PEF** ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem realizacji dojazdów i dojazdów przez pas zieleni izolacyjnej.
2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** i **MWW-U** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². 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. Dla budynków usługowych i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
4. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U**, **MWW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** i **MWW-U**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym albo mieszkalno-usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.
6. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** i **MWW-U** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) teren oznaczony symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolami **MNW-U** i **MWW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
 - 5) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
 - 6) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne.
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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 3) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 500 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 4) 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.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w 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 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem, na terenach oznaczonych symbolami **1U** i **1IW**, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, tj. park dworski wraz z przyległym terenem zabudowy (pod nr A-4658 z dnia 18 września 2018 r.), oznaczony w części graficznej planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
2. W granicach obszaru objętego planem, na terenie oznaczonym symbolem **3MNW**, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, tj. szkoła – Kaliszki 7 (pod nr A-4658 z dnia 18 września 2018 r.), oznaczony w części graficznej planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **3MNW**, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony w części graficznej planu, tj. budynek gospodarczy – Kaliszki 7, dla którego ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków;
- 4) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszczenie rozbiórki zabytku ujętego w ewidencji zabytków, chronionego ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 6) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 12.

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 27-76/2 m.3, AZP 27-76/5 m.1, AZP 27-76/6 m.2, AZP 27-76/7 m.1, AZP 28-76/3 m. 3, AZP 28-76/3 m. 4, AZP 28-76/6 m.5, AZP 28-76/6 m.1, AZP 28-76/9 m.2, AZP 28-76/10 m. 3. 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.

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach oznaczonych symbolami **4ZP**, **5ZP**, **6ZP** i **7ZP**, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej dawnych cmentarzy, oznaczone w 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

§ 14.

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **ZP**.
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-jezdných, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15.

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 do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
 - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku zlokalizowanego na działce);
 - 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
 - 4) w przypadku wydzielania dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w 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.

8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE-RN** i **PEW-RN**, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **PE-RN**, **PEW-RN**, **7G** i **12PEF**;
 - 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 23 sztuk;
 - 5) obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować w odległości od terenów oznaczonych symbolami **KKK** równej co najmniej jednokrotnej wysokości lokalizowanego obiektu, rozumianej jako całkowita wysokość elektrowni wiatrowych lub wysokość do najwyższego punktu innych obiektów budowlanych wysokościowych na poziomie przyległego terenu.

Rozdział 8

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

§ 16.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są pomniki przyrody – lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), dąb (*Quercus*), buk pospolity (*Fagus sylvatica*), kasztanowiec (*Aesculus*) i klon (*Acer*), oznaczone w części graficznej planu, objęte ochroną na podstawie rozporządzenia nr 129 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 5 listopada 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie województwa warmińsko-mazurskiego.

§ 17.

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

§ 18.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 19.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występują złoża piasków i żwirów – Konopki, Konopki I, Kaliszki, Kaliszki III, Kaliszki IV, Kaliszki V, Szkody III, Szymki, Szymki I oraz Szymki II, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 20.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występują obszary górnice – Kaliszki V, Kaliszki / 1 oraz Szymki II, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 21.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występują tereny górnice – Kaliszki V, Kaliszki / 1, Szymki II oraz Szymki II-1, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 22.

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**, **MNW-U** i **MWW-U**: 1500 m²,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1U**: 2000 m²,
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **U-P**: 2500 m²,
 - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE-RN** i **PEW-RN**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 1500 m²,
 - e) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEF-RN**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 5000 m²,
 - f) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEF**: 5000 m²,
 - g) w granicach terenów oznaczonych symbolami **2U**, **3U**, **4U**, **IE**, **IKO**, **IW**: w liniach rozgraniczających terenów;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach **MNW**, **MNW-U**, **MWW-U**, **U**, **PE-RN**, **PEW-RN**, **PEF**, **PEF-RN**, **IE**, **IKO**, **IW**: 20 m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą 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 dojazdów i dojazdów.

Rozdział 10

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

§ 23.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m (po 20 m od osi), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej 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 14 m (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.

§ 24.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest linia kolejowa nr 219 Olsztyn Główny – Ełk, odcinek Pisz – Ełk. W granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, zgodnie z częścią graficzną planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 25.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga krajowa nr 58, droga wojewódzka nr 667, drogi powiatowe nr 1660N, 1670N, 1674N, 1873N oraz drogi gminne nr 175012N, 175026N, 175027N, 175028N, 175032N, 175036N, 175516N, 175517N.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.
5. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 4 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
6. Na terenach oznaczonych symbolami **PE-RN**, **PEW-RN**, **PEF** i **PEF-RN** dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5 m.
7. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
8. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych związanych z elektrowniami wiatrowymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
9. 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.
10. 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 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - d) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - e) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce na 5 osób niezbędnych do eksploatacji obiektu;
 - 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) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **L**, **ZN**, **ZP**;
 - 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolem **KR**;
 - 7) 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

§ 26.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie 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) zapewnienie 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:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie 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 dopuszcza się odprowadzanie 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:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowanie 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) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenie 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.

§ 27.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 26 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, oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 13 Ustalenia szczegółowe

§ 28.

1. Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **3MNW** (o powierzchni ok. 1,96 ha), **4MNW** (o powierzchni ok. 1,35 ha), **5MNW** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **6MNW** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **7MNW** (o powierzchni ok. 1,96 ha), **8MNW** (o powierzchni ok. 3,03 ha), **9MNW** (o powierzchni ok. 0,45 ha), **10MNW** (o powierzchni ok. 1,18 ha), **11MNW** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **12MNW** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **13MNW** (o powierzchni ok. 0,88 ha), **14MNW** (o powierzchni ok. 1,73 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego;
 - 2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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: 6 m,

- j) geometria głównych połaci dachu budynków:
 - 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,
 - k) pokrycie i kolorystyka dachów budynków, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości,
 - l) 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 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 działkę,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
2. W granicach terenu **3MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.
3. W granicach terenu **3MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. W granicach terenu **10MNW**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Przez tereny **2MNW**, **3MNW**, **8MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
6. Teren **2MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 29.

1. Dla terenu **1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,99 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,
 - j) geometria głównych połaci dachu budynków,
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni lub dach płaski,
 - w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 45 stopni lub dach płaski,
 - k) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
 - l) materiał i kolorystyka elewacji: tynk, płytka elewacyjna w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie w podmurówce budynku;
- 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 działkę,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 30%.

§ 30.

1. Dla terenów **1MWW-U** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **2MWW-U** (o powierzchni ok. 0,05 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,75,

- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu:
 - dla terenu **1MWW-U**: 1500 m²,
 - dla terenu **2MWW-U**: w liniach rozgraniczających terenu,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 3,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 1,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - j) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 45 stopni lub dach płaski,
 - k) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu,
 - l) materiał i kolorystyka elewacji: tynk, płytki elewacyjne w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie w podmurówce budynku;
- 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 działkę,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 30%.

§ 31.

1. Dla terenów **1U** (o powierzchni ok. 0,99 ha), **2U** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **3U** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **4U** (o powierzchni ok. 0,07 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie: tereny usług;
 - 2) przeznaczenie wykluczające: usługi handlu hurtowego, usługi handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,

- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla terenu **1U**: 2000 m²,
 - dla pozostałych terenów: w liniach rozgraniczających terenów,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - i) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 45 stopni lub dach płaski,
 - j) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu,
 - k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk, płytki elewacyjne w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie w podmurówce budynku;
- 4) 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 działkę,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
2. Teren **1U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach parku dworskiego wraz z przyległym terenem zabudowy, wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.
3. Przez tereny **2U**, **4U**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 30%.

§ 32.

1. Dla terenu **1U-P** (o powierzchni ok. 1,04 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
 - 2) przeznaczenie wykluczające: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultu religijnego, przemysł portowy, elektrownie wiatrowe;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,85,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,55,

- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - i) geometria głównych połaci dachu budynków: dachy według rozwiązań indywidualnych,
 - j) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: odcienie czerwieni, grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
 - k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk, płytki elewacyjne w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Dopuszcza się wykończenie elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych;
- 4) 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 § 15 ust. 4.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 30%.

§ 33.

1. Dla terenów **1PE-RN** (o powierzchni ok. 80,70 ha), **2PE-RN** (o powierzchni ok. 29,55 ha), **3PE-RN** (o powierzchni ok. 27,87 ha), **4PE-RN** (o powierzchni ok. 182,47 ha), **5PE-RN** (o powierzchni ok. 46,51 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie: tereny produkcji energii lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych lub elektrolizerów wodorowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru, magazynami energii, instalacjami magazynowymi do magazynowania wodoru odnawialnego, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi,
 - b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1PE-RN**, **2PE-RN**, **4PE-RN**, **5PE-RN** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi

przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - h) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270 m,
 - i) maksymalna wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. h oraz i:
 - dla budynków: 12 m,
 - dla budowli: 25 m,
 - k) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 200 m,
 - l) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem § 15 ust. 11 pkt 4:
 - na terenach **2PE-RN**, **5PE-RN**: 1 elektrownia na teren,
 - na terenie **1PE-RN**: 2 elektrownie na teren,
 - na terenie **3PE-RN**: 3 elektrownie na teren,
 - na terenie **4PE-RN**: 7 elektrowni na teren,
 - m) geometria głównych połączeń dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych do 45 stopni lub dach płaski.
2. W granicach terenów **1PE-RN**, **2PE-RN**, **4PE-RN**, **5PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
 3. Teren **1PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
 4. W granicach terenu **4PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest złożę piasków i żwirów „Kaliszki IV”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
 5. Przez tereny **1PE-RN**, **2PE-RN**, **3PE-RN**, **4PE-RN**, **5PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
 6. Teren **4PE-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 34.

1. Dla terenów **1PEW-RN** (o powierzchni ok. 13,28 ha), **2PEW-RN** (o powierzchni ok. 28,97 ha), **3PEW-RN** (o powierzchni ok. 19,58 ha), **4PEW-RN** (o powierzchni ok. 13,94 ha), **5PEW-RN** (o powierzchni ok. 29,07 ha), **6PEW-RN** (o powierzchni ok. 52,97 ha), **7PEW-RN** (o powierzchni ok. 123,77 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) elektrowni wiatrowych i elektrolizerów wodorowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru, magazynami energii, instalacjami magazynowymi do magazynowania wodoru odnawialnego, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi,
 - b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1PEW-RN**, **5PEW-RN**, **6PEW-RN**, **7PEW-RN** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 270 m,
 - h) maksymalna wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g i h:
 - dla budynków: 12 m,
 - dla budowli: 25 m,
 - j) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatomy: 200 m,
 - k) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem § 15 ust. 11 pkt 4:
 - na terenach **1PEW-RN**, **3PEW-RN**: 1 elektrownia na teren,
 - na terenach **4PEW-RN** i **5PEW-RN**: łącznie 1 elektrownia,
 - na terenach **2PEW-RN**, **6PEW-RN**, **7PEW-RN**: 2 elektrownie na teren,
 - l) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni lub dach płaski.
2. W granicach terenów **4PEW-RN**, **5PEW-RN**, **6PEW-RN**, **7PEW-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
3. Przez tereny **2PEW-RN**, **3PEW-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 30%.

§ 35.

1. Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 2,21 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 3,43 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 8,51 ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 2,64 ha), **5PEF** (o powierzchni ok. 3,69 ha), **6PEF** (o powierzchni ok. 8,88 ha), **7PEF** (o powierzchni ok. 1,17 ha), **8PEF** (o powierzchni ok. 9,74 ha), **9PEF** (o powierzchni ok. 4,35 ha), **10PEF** (o powierzchni ok. 1,86 ha), **11PEF** (o powierzchni ok. 9,25 ha), **12PEF** (o powierzchni ok. 25,07 ha), **13PEF** (o powierzchni ok. 17,58 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny elektrowni słonecznej;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenu dopuszcza się:
 - a) lokalizację elektrowni słonecznych i elektrolizerów wodorowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru, magazynami energii, instalacjami magazynowymi do magazynowania wodoru odnawialnego, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami,
 - b) lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **6PEF**, **8PEF**, **12PEF** należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 6 m,
 - dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
 - i) geometria głównych połaci dachu budynków: dach płaski.
2. W granicach terenu **1PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
3. W granicach terenów **9PEF**, **12PEF**, **13PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

4. Przez tereny **1PEF, 2PEF, 4PEF, 5PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 13PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
5. Tereny **3PEF, 12PEF, 13PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25, przy czym dla terenu **4PEF** ustala się obsługę komunikacyjną poprzez dojazd przez teren **57RN**. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez przyległe tereny **PE-RN** lub **PEW-RN**.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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.

1. Dla terenów **1PEF-RN** (o powierzchni ok. 5,58 ha), **2PEF-RN** (o powierzchni ok. 6,69 ha), **3PEF-RN** (o powierzchni ok. 19,37 ha), **4PEF-RN** (o powierzchni ok. 11,02 ha), **5PEF-RN** (o powierzchni ok. 2,11 ha), **6PEF-RN** (o powierzchni ok. 81,08 ha), **7PEF-RN** (o powierzchni ok. 20,53 ha), **8PEF-RN** (o powierzchni ok. 48,28 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenu dopuszcza się:
 - a) lokalizację elektrowni słonecznych i elektrolizerów wodorowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru, magazynami energii, instalacjami magazynowymi do magazynowania wodoru odnawialnego, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami,
 - b) lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1PEF-RN, 3PEF-RN** należy zachować odległość od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 6 m,
 - dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
 - i) geometria głównych połączeń dachu budynków: dach płaski.
2. W granicach terenów **3PEF-RN**, **6PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
 3. W granicach terenów **2PEF-RN**, **6PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 4. W granicach terenu **8PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest złożo piasków i żwirów „Kaliszki IV”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
 5. Przez tereny **3PEF-RN**, **4PEF-RN**, **6PEF-RN**, **7PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
 6. Tereny **7PEF-RN**, **8PEF-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez przyległe tereny **PE-RN** lub **PEW-RN**.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 37.

1. Dla terenów **1G** (o powierzchni ok. 66,31 ha), **2G** (o powierzchni ok. 15,59 ha), **3G** (o powierzchni ok. 42,90 ha), **4G** (o powierzchni ok. 2,00 ha), **5G** (o powierzchni ok. 6,13 ha), **6G** (o powierzchni ok. 18,62 ha), **7G** (o powierzchni ok. 9,35 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny górnictwa i wydobywania;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenu ustala się powierzchnię eksploatację piasków i żwirów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków kopalni,
 - b) obiektów i urządzeń wydobywczych,
 - c) placów utwardzonych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenach **1G**, **2G**, **6G**, **7G** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,

- f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 8 m,
 - dla budowli: 49 m,
 - h) geometria głównych połączeń dachu: dachy według rozwiązań indywidualnych.
2. W granicach terenu **6G**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.
 3. W granicach terenów **3G, 5G**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 4. Teren **1G**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
 5. Teren **1G**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
 6. W granicach terenów **1G, 2G, 3G, 4G, 5G, 6G, 7G**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są złoża piasków i żwirów „Konopki”, „Konopki I”, „Kaliszki”, „Kaliszki III”, „Kaliszki IV”, „Kaliszki V”, „Szkody III”, „Szymki”, „Szymki I”, „Szymki II”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górnictwa.
 7. W granicach terenów **1G, 2G, 4G**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są obszary górnicze „Kaliszki V”, „Kaliszki / I”, „Szymki II”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górnictwa.
 8. W granicach terenów **1G, 2G, 4G**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są tereny górnicze „Kaliszki V”, „Kaliszki / I”, „Szymki II”, „Szymki II-1”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górnictwa.
 9. Przez tereny **1G, 3G, 7G**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
 10. Tereny **3G, 6G**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
 11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
 13. 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%.

§ 38.

1. Dla terenów **1KDG** (o powierzchni ok. 4,35 ha), **2KDG** (o powierzchni ok. 11,68 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny drogi głównej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
3. Przez tereny **1KDG**, **2KDG**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 1%.

§ 39.

1. Dla terenów **1KDZ** (o powierzchni ok. 1,04 ha), **2KDZ** (o powierzchni ok. 2,38 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny drogi zbiorczej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
3. Przez teren **2KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 1%.

§ 40.

1. Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **3KDL** (o powierzchni ok. 0,71 ha), **4KDL** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **5KDL** (o powierzchni ok. 2,45 ha), **6KDL** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **7KDL** (o powierzchni ok. 1,00 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny drogi lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
3. Teren **3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
4. Przez tereny **2KDL**, **5KDL**, **7KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.

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 1%.

§ 41.

1. Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 1,81 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 2,77 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,60 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 1,46 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 1,46 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 1,84 ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,55 ha), **10KR** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **11KR** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **13KR** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **14KR** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **15KR** (o powierzchni ok. 2,08 ha), **16KR** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **17KR** (o powierzchni ok. 2,57 ha), **18KR** (o powierzchni ok. 0,81 ha), **19KR** (o powierzchni ok. 3,04 ha), **20KR** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **21KR** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **22KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **23KR** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **24KR** (o powierzchni ok. 1,33 ha), **25KR** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **26KR** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **27KR** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **28KR** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **29KR** (o powierzchni ok. 0,11 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. W granicach terenu **25KR**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
3. Tereny **1KR**, **2KR**, **3KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Przez tereny **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **11KR**, **13KR**, **15KR**, **23KR**, **26KR**, **29KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
5. Tereny **11KR**, **12KR**, **13KR**, **15KR**, **18KR**, **25KR**, **29KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 1%.

§ 42.

1. Dla terenów **1KKK** (o powierzchni ok. 7,66 ha), **2KKK** (o powierzchni ok. 8,70 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny komunikacji kolejowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

2. W granicach terenu **2KKK**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
3. Przez tereny **1KKK**, **2KKK**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 1%.

§ 43.

1. Dla terenu **1IE** (o powierzchni ok. 0,04 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości jak w stanie istniejącym.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 1%.

§ 44.

1. Dla terenu **1IW** (o powierzchni ok. 0,16 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: teren wodociągów;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 10 m.
2. Teren **1IW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach parku dworskiego wraz z przyległym terenem zabudowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte § 10 ust. 1.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 1%.

§ 45.

1. Dla terenu **1IKO** (o powierzchni ok. 1,42 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: teren oczyszczalni ścieków;

- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 8 m,
 - dla budowli: 12 m,
 - g) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 1%.

§ 46.

1. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 63,31 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 26,79 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 6,97 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 2,85 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 30,40 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 1,03 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 14,38 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 15,85 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 0,89 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 35,82 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 77,02 ha), **13RN** (o powierzchni ok. 7,21 ha), **14RN** (o powierzchni ok. 8,46 ha), **15RN** (o powierzchni ok. 14,05 ha), **16RN** (o powierzchni ok. 1,41 ha), **17RN** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **18RN** (o powierzchni ok. 1,14 ha), **19RN** (o powierzchni ok. 10,64 ha), **20RN** (o powierzchni ok. 1,14 ha), **21RN** (o powierzchni ok. 2,21 ha), **22RN** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **23RN** (o powierzchni ok. 6,03 ha), **24RN** (o powierzchni ok. 10,14 ha), **25RN** (o powierzchni ok. 7,71 ha), **26RN** (o powierzchni ok. 1,38 ha), **27RN** (o powierzchni ok. 95,89 ha), **28RN** (o powierzchni ok. 1,55 ha), **29RN** (o powierzchni ok. 12,34 ha), **30RN** (o powierzchni ok. 3,64 ha), **31RN** (o powierzchni ok. 22,07 ha), **32RN** (o powierzchni ok. 5,72 ha), **33RN** (o powierzchni ok. 0,58 ha), **34RN** (o powierzchni ok. 19,56 ha), **35RN** (o powierzchni ok. 1,56 ha), **36RN** (o powierzchni ok. 14,57 ha), **37RN** (o powierzchni ok. 4,21 ha), **38RN** (o powierzchni ok. 13,67 ha), **39RN** (o powierzchni ok. 6,12 ha), **40RN** (o powierzchni ok. 2,81 ha), **41RN** (o powierzchni ok. 61,65 ha), **42RN** (o powierzchni ok. 19,63 ha), **43RN** (o powierzchni ok. 3,99 ha), **44RN** (o powierzchni ok. 15,19 ha), **45RN** (o powierzchni ok. 63,17 ha), **46RN** (o powierzchni ok. 6,15 ha), **47RN** (o powierzchni ok. 3,76 ha), **48RN** (o powierzchni ok. 11,04 ha), **49RN** (o powierzchni ok. 110,36 ha), **50RN** (o powierzchni ok. 81,73 ha), **51RN** (o powierzchni ok. 67,43 ha), **52RN** (o powierzchni ok. 52,97 ha), **53RN** (o powierzchni ok. 53,03 ha), **54RN** (o powierzchni ok. 11,35 ha), **55RN** (o powierzchni ok. 23,11 ha), **56RN** (o powierzchni ok. 5,14 ha), **57RN** (o powierzchni ok. 84,39 ha), **58RN** (o powierzchni ok. 34,27 ha), **59RN** (o powierzchni ok. 5,21 ha), **60RN** (o powierzchni ok. 44,60 ha), **61RN** (o powierzchni ok. 88,97 ha), **62RN** (o powierzchni ok. 1,34 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.
2. W granicach terenów **2RN, 8RN, 11RN, 21RN, 42RN, 43RN, 44RN, 45RN**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 3. Tereny **2RN, 59RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
 4. Tereny **3RN, 4RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
 5. Przez tereny **43RN, 44RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 1.
 6. Przez tereny **2RN, 6RN, 9RN, 12RN, 13RN, 18RN, 19RN, 21RN, 24RN, 25RN, 34RN, 36RN, 38RN, 39RN, 44RN, 46RN, 48RN, 49RN, 50RN, 51RN, 52RN, 53RN, 57RN, 58RN, 60RN, 61RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
 7. Tereny **18RN, 19RN, 20RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 42RN, 43RN, 44RN, 45RN, 46RN, 47RN, 48RN, 49RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
 8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
 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 1%.

§ 47.

1. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 0,67 ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 1,48 ha), **5RZM** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **6RZM** (o powierzchni ok. 2,73 ha), **7RZM** (o powierzchni ok. 2,05 ha), **8RZM** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **9RZM** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **10RZM** (o powierzchni ok. 0,77 ha), **11RZM** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **12RZM** (o powierzchni ok. 0,50 ha), **13RZM** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **14RZM** (o powierzchni ok. 1,89 ha), **15RZM** (o powierzchni ok. 1,31 ha), **16RZM** (o powierzchni ok. 1,66 ha), **17RZM** (o powierzchni ok. 0,57 ha), **18RZM** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **19RZM** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **20RZM** (o powierzchni ok. 0,64 ha), **21RZM** (o powierzchni ok. 2,44 ha), **22RZM** (o powierzchni ok. 0,29 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:

- jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
 - b) gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk,
 - c) dojeżdż i dojazdów, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - j) geometria głównych połaci dachu budynków:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 12 do 45 stopni lub dach płaski,
 - k) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
 - l) materiał i kolorystyka elewacji: tynk, płytki elewacyjne w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę, szkło, beton, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów;
- 4) zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce lub jednej z bocznych granic działki,
 - b) budynki i budowle rolnicze należy lokalizować prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce z zachowaniem niezabudowanego podwórza,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
2. W granicach terenu **6RZM**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
3. Przez teren **1RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.

4. Tereny **8RZM**, **10RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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%.

§ 48.

1. Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 2,86 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 4,99 ha), **3RZP** (o powierzchni ok. 0,95 ha), **4RZP** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **5RZP** (o powierzchni ok. 0,65ha), **6RZP** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **7RZP** (o powierzchni ok. 1,10 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich, wiat i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
 - masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk,
 - dojazdów, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,
 - dla budynków: 12 m,
 - dla budowli innych niż w tiret pierwszy: 25 m,
 - h) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni lub dach płaski.
2. Przez teren **3RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 15%.

§ 49.

1. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 1,78 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 1,84 ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,57 ha), **4WS** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **5WS** (o powierzchni ok. 0,99 ha), **6WS** (o powierzchni ok. 1,33 ha), **7WS** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **8WS** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **9WS** (o powierzchni ok. 1,51 ha), **10WS** (o powierzchni ok. 2,02 ha), **11WS** (o powierzchni ok. 0,14 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenów dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.
2. Przez tereny **1WS**, **2WS**, **6WS**, **9WS**, **11WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
3. Tereny **10WS**, **11WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 1%.

§ 50.

1. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **4L** (o powierzchni ok. 1,44 ha), **5L** (o powierzchni ok. 2,88 ha), **6L** (o powierzchni ok. 2,43 ha), **7L** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **8L** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **9L** (o powierzchni ok. 0,64 ha), **10L** (o powierzchni ok. 70,29 ha), **11L** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **12L** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **13L** (o powierzchni ok. 6,94 ha), **14L** (o powierzchni ok. 0,83 ha), **15L** (o powierzchni ok. 2,70 ha), **16L** (o powierzchni ok. 5,80 ha), **17L** (o powierzchni ok. 2,27 ha), **18L** (o powierzchni ok. 210,97 ha), **19L** (o powierzchni ok. 3,70 ha), **20L** (o powierzchni ok. 0,90 ha), **21L** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **22L** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **23L** (o powierzchni ok. 1,70 ha), **24L** (o powierzchni ok. 1,46 ha), **25L** (o powierzchni ok. 0,73 ha), **26L** (o powierzchni ok. 1,47 ha), **27L** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **28L** (o powierzchni ok. 2,36 ha), **29L** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **30L** (o powierzchni ok. 5,16 ha), **31L** (o powierzchni ok. 1,45 ha), **32L** (o powierzchni ok. 6,89 ha), **33L** (o powierzchni ok. 1,82 ha), **34L** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **35L** (o powierzchni ok. 3,22 ha), **36L** (o powierzchni ok. 10,81 ha), **37L** (o powierzchni ok. 0,86 ha), **38L** (o powierzchni ok. 2,60 ha), **39L** (o powierzchni ok. 4,85 ha), **40L** (o powierzchni ok. 2,13 ha),

41L (o powierzchni ok. 0,35 ha), **42L** (o powierzchni ok. 2,53 ha), **43L** (o powierzchni ok. 3,36 ha), **44L** (o powierzchni ok. 3,35 ha), **45L** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **46L** (o powierzchni ok. 3,74 ha), **47L** (o powierzchni ok. 4,06 ha), **48L** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **49L** (o powierzchni ok. 2,85 ha), **50L** (o powierzchni ok. 44,61 ha), **51L** (o powierzchni ok. 6,06 ha), **52L** (o powierzchni ok. 4,95 ha), **53L** (o powierzchni ok. 0,50 ha), **54L** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **55L** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **56L** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **57L** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **58L** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **59L** (o powierzchni ok. 1,68 ha), **60L** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **61L** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **62L** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **63L** (o powierzchni ok. 0,13 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: tereny lasu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji budynków.
2. W granicach terenu **50L**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
3. W granicach terenu **28L**, zgodnie z częścią graficzną, zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
4. Tereny **1L**, **3L**, **10L**, **18L**, **30L**, **31L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
5. Tereny **10L**, **11L**, **12L**, **18L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
6. W granicach terenów **23L**, **24L**, **51L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są złoża piasków i żwirów „Konopki”, „Kaliszki”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
7. W granicach terenów **23L**, **24L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest obszar górniczy „Kaliszki / 1”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
8. W granicach terenów **23L**, **24L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest teren górniczy „Kaliszki / 1”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
9. Przez tereny **52L**, **61L**, **62L**, **63L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 1.
10. Przez tereny **43L**, **63L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 ust. 2.
11. Tereny **51L**, **52L**, **60L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 24.
12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
14. 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 1%.

§ 51.

1. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 1,45 ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 0,71 ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 1,01 ha), **6ZN** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **7ZN** (o powierzchni ok. 4,67 ha), **8ZN** (o powierzchni ok. 0,52 ha), **9ZN** (o powierzchni ok. 2,50 ha), **10ZN** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **11ZN** (o powierzchni ok. 7,41 ha), **12ZN** (o powierzchni ok. 5,15 ha), **13ZN** (o powierzchni ok. 2,00 ha), **14ZN** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **15ZN** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **16ZN** (o powierzchni ok. 2,23 ha), **17ZN** (o powierzchni ok. 1,00 ha), **18ZN** (o powierzchni ok. 1,19 ha), **19ZN** (o powierzchni ok. 4,58 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
 - 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.
2. Tereny **1ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **8ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
3. Tereny **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 215 „Subniecka warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 1%.

§ 52.

1. Dla terenów **1ZP** (o powierzchni ok. 4,95 ha), **2ZP** (o powierzchni ok. 2,74 ha), **3ZP** (o powierzchni ok. 3,68 ha), **4ZP** (o powierzchni ok. 7,37 ha), **5ZP** (o powierzchni ok. 1,09 ha), **6ZP** (o powierzchni ok. 0,45ha), **7ZP** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
 - 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.
2. W granicach terenów **4ZP**, **5ZP**, **6ZP**, **7ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej dawnego cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 25.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 26 i § 27.
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 1%.

Rozdział 14 **Ustalenia końcowe**

§ 53.

1. W liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **G** oraz częściowo w granicach terenów **3PE-RN**, **4PE-RN**, **8PEF-RN**, ustala się granice obszaru wymagającego rekultywacji po zakończeniu eksploatacji piasków i żwirów.
2. Dopuszcza się rolny kierunek rekultywacji dla obszarów wskazanych w ust. 1.

Rozdział 15 **Ustalenia końcowe**

§ 54.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej Piskiej.

§ 55.

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
fragmentów obrębów Biała Piska – miasto, Kaliszki, Konopki, Kożuchy, Kruszewo,
Kukły, Oblewo, Orłowo, Sulimy, Szkody, Zabieline, gmina Biała Piska**

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

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

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Piska, obszar objęty planem zlokalizowany jest głównie na terenach użytkowanych rolniczo oraz obszarach leśnych. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Piska*” uchwalonego uchwałą nr XXXIII/265/2018 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 22 lutego 2018 r. z późniejszymi zmianami. Realizacja planu odbywa się w oparciu o art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 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 jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 17 upizp oraz w związku z uchwałą nr VI/33/2024 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Biała Piska – miasto, Kaliszki, Konopki, Kożuchy, Kruszewo, Kukły, Oblewo, Orłowo, Sulimy, Szkody, Zabieline, gmina Biała Piska.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wniosek o sporządzenie tego planu złożyli prywatni inwestorzy.

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. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

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

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **PE-RN** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych i słonecznych), **PEW-RN** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych) oraz **PEF** i **PEF-RN** (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 symbolami **PE-RN** i **PEW-RN**:

- 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **PE-RN**, **PEW-RN**, **7G** i **12PEF**;
- 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 23 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 rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny lasu. 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 watorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu. Dla terenów dróg oraz terenów niebudowlanych ustalono stawkę 1%.

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

Formułując ustalenia niniejszej uchwały odstąpiono od regulowania zagadnień dotyczących dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak również obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w ww. zakresach.

W § 26 i § 27 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 26 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Burmistrz Białej Piskiej, przedstawiciele inwestorów planujących 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 burmistrza gminy pobliskiej, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 10-krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Burmistrza Pizsa. W ramach tego etapu procedury zostały złożone 2 wnioski prywatne, które na etapie przygotowania projektu planu do opiniowania i uzgadniania zostały w planie częściowo uwzględnione. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz zawiadomiono instytucje powołane do opiniowania i uzgadniania o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Instytucje te przesłały w odpowiedzi 12 pism. Wnioski te zostały uwzględnione w projekcie planu przygotowanym do opiniowania i uzgadniania.

Przygotowany projekt planu zostanie przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 6d ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych projekt planu został także przesłany do zaopiniowania przez gminy pobliskie. Do dnia uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa.

W dniu Burmistrz Białej Piskiej ogłosił o rozpoczęciu konsultacji publicznych, w ramach których zbierane były uwagi do projektu planu. Konsultacje prowadzone były w dniach od..... do W tym terminie można było zapoznać się z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białej Piskiej, jak również na stronie BIP Urzędu. W ramach konsultacji społecznych, w dniu zorganizowane zostały spotkania otwarte zarówno w formie spotkania bezpośredniego jak i spotkania realizowanego za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Burmistrz Białej Piskiej, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań otwartych szczegółowo omówiono ustalenia zawarte w projekcie planu. Do projektu skierowanego do konsultacji publicznych złożonych zostało uwag. Zgodnie z raportem z konsultacji społecznych, dołączonym do dokumentacji prac projektowych, Burmistrz Białej Piskiej zdecydował się przyjąć ... uwag, a z nich zdecydował się odrzucić. Odrzucone uwagi dotyczyły

W ramach konsultacji społecznych zorganizowany został również dyżur projektanta w dniu

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

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

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie (pismo WSTŁ.411.3.2025.DS z dnia 7 lutego 2025 r.) jak również Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pisz (pismo ZNS.9022.2.2.2025 z dnia 20 stycznia 2025 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi.

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 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 energetyki wiatrowej 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.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów, na których została dopuszczona zabudowa ustalono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości od 15% do 30%. Dla pozostałych terenów, na których nie dopuszczono zabudowy kubaturowej oraz dla terenów dróg stawkę procentową ustalono w wysokości 1%.