



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

# PROJEKT ZMIANY CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu farmy wiatrowej

**ETAP: KONSULTACJE SPOŁECZNE**

## 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/*

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

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

marzec 2025 r.

**Uchwała Nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej w Pisz  
z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej**

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 2024 r. poz. 1465, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940), 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, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940), Rada Miejska w Pisz uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z *Uchwałą Nr LXX/700/23 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej* po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pisz*”, uchwalonego Uchwałą nr XLIV/464/18 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 30 stycznia 2018 r., uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej.
2. Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 353 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 (arkusze A, B i C) niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu, arkusze A-C, w skali 1:2000, obejmująca część obrębów Liski i Turowo w gminie Pisz wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie konsultacji społecznych, 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) dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

#### § 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2 do 11; w paragrafach od 7 do 18.
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, zawarte w rozdziale 12; w paragrafach od 19 do 29.

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

#### § 5.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **alei drzew** - należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się w większości z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **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;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 5) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linią zabudowy,

- b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- c) elementów technicznych elektrowni wiatrowej;
- 8) **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;
- 9) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 3m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych oraz pnączy, z minimum 25% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 11) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

## § 6.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) pas zieleni izolacyjnej;
- 7) aleja przydrożna drzew o wyróżniających się walorach historyczno-przyrodniczo-krajobrazowych, ujęta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 8) aleja drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 9) strefa biologicznie czynna;
- 10) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

## Rozdział 2

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

## § 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **33** tereny wyznaczone na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi, w tym:

- 1) tereny elektrowni słonecznych oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **PEF**;
- 2) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 3) tereny drogi lokalnej oznaczone symbolami cyfrowymi **1, 2 i 3** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **KR**;
- 5) teren telekomunikacji oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IT**;
- 6) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami cyfrowymi **1, 2 i 3** oraz symbolem literowym **RN**;
- 7) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZ**;
- 8) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami cyfrowymi **1, 2 i 3** oraz symbolem literowym **WS**;
- 10) tereny lasu oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **L**;
- 11) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZN**.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

##### **§ 8.**

1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz ochrony wskazanych na rysunku planu alei drzew do zachowania i uzupełnienia w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących aleję z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku lub gatunku przeważającego w alei. Ustala się uzupełnienie alei drzew nasadzeniami przeważającego w alei gatunku drzew.
2. W przypadku lokalizacji elektrowni słonecznych na terenach **1PEF, 8PEF, 9PEF** oraz **10PEF** ustala się nakaz stosowania zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem realizacji dojazdów przez pasy zieleni izolacyjnej.
3. W granicach jednej działki siedliskowej na terenie oznaczonym symbolem **1RZM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych, w tym jednego budynku agroturystycznego.

### **Rozdział 4**

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

##### **§ 9.**

1. Teren oznaczony symbolem literowym **RZM** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

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, zmiany przebiegu lub kanalizacji rowów;
  - 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.
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) 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 na części graficznej planu, ustala się:
  - 1) nakaz zachowania oczek wodnych i otwartych rowów, zagłębień bezodpływowych 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.**

W granicach obszaru objętego planem, na terenie oznaczonym symbolem **1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja przydrożna drzew o wyróżniających się

walorach historyczno-przyrodniczo-krajobrazowych, ujęta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, do której mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **§ 11.**

W granicach obszaru objętego planem, na terenie oznaczonym symbolem **1PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Strefa, zgodnie z częścią graficzną planu, obejmuje stanowisko o numerze AZP 28-75/1 m. 1. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają zastosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **Rozdział 6**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 12.**

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
  - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazd i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m 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. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych i leśnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 13.**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 14.**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 5000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;
  - 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 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 15.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 40m (po 20 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić



ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

3. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych ograniczenia wynikające z ust. 1 i 2 tracą moc.

## **Rozdział 10**

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

#### **§ 16.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg publicznych i wewnętrznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga powiatowa nr 1658N, droga powiatowa nr 1660N oraz droga powiatowa nr 1668N.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **PEF** dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5m.
5. Dopuszcza się wykorzystanie i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni fotowoltaicznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) dla agroturystyki: 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,
    - c) dla terenów elektrowni słonecznych – min. 1 miejsce postojowe na każdy teren;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
  - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
    - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
    - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
    - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100;
  - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

- 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

## Rozdział 11

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

#### § 17.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
  - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, na terenach oznaczonych symbolem **PEF** dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć lub zbiorników;
  - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
  - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
  - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
  - 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszczenie, na terenach oznaczonych symbolem **PEF**, odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
  - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
  - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

#### **§ 18.**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

### **Rozdział 12**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

#### **§ 19.**

Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 93,06 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 4,11 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 46,73 ha), **4PEF** (o powierzchni ok. 47,41 ha), **5PEF** (o powierzchni ok. 3,53 ha), **6PEF** (o powierzchni ok. 28,82 ha), **7PEF** (o powierzchni ok. 32,92 ha), **8PEF** (o powierzchni ok. 50,13 ha), **9PEF** (o powierzchni ok. 17,68 ha) oraz **10PEF** (o powierzchni ok. 1,22 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznych. W ramach terenu ustala się lokalizację:
  - a) elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi i magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowane są instalacje odnawialnych źródeł energii, oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi,
  - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,

b) innej niż określona w lit. a: 12 m.

3. W granicach terenów **1PEF**, **8PEF**, **9PEF** oraz **10PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są pasy zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
5. W granicach terenu **1PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11.
6. Przez teren **9PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
7. Przez tereny **1PEF**, **3PEF**, **4PEF** oraz **6PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
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 30%.

## § 20.

Dla terenu **1KDZ**, oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## § 21.

Dla terenów **1KDL**, **2KDL** oraz **3KDL**, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu **2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania i uzupełnienia, dla której obowiązują ustalenia § 8 pkt 1.
5. W granicach terenu **1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja przydrożna drzew o wyróżniających się walorach historyczno-przyrodniczo-

krajobrazowych, ujęta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, do której mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

## § 22.

Dla terenów **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR** oraz **5KR**, oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Przez tereny **2KR**, **4KR** oraz **5KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## § 23.

Dla terenu **1IT** (o powierzchni ok. 0,56 ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren telekomunikacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## § 24.

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 0,93 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 1,24 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 1,01 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

## § 25.

Dla terenu **1RZ** (o powierzchni ok. 1,34 ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenu ustala się:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) budowli rolniczych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego,
    - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,0;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.
3. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

## § 26.

Dla terenu **1RZM** (o powierzchni ok. 2,71 ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej. Zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 0,6;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 12 m;
  - 8) geometria głównych połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
  - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,
  - c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości;
- 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały, w odcieniach szarości, beżu, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 27.

Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,21 ha) oraz **3WS** (o powierzchni ok. 0,07 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się:
  - 1) lokalizację urządzeń wodnych i zieleni naturalnej oraz mostów i przepustów;
  - 2) remont i przebudowę urządzeń wodnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## § 28.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 2,43 ha), **2L** (o powierzchni ok. 3,29 ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,16 ha) oraz **4L** (o powierzchni ok. 4,44 ha), oznaczonych na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 0,9.
3. Przez teren **4L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
4. Przez tereny **1L** oraz **2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

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

#### **§ 29.**

Dla terenu **1ZN** (o powierzchni ok. 0,56 ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) nakaz zachowania zadrzewień, otwartych rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 0,9.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

### **Rozdział 13**

#### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 30.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisha.

#### **§ 31.**

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 Piszcu z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej**

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, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego *Uchwałą nr XLII/539/14 Rady Miejskiej w Piszcu z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej*. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze projektu planu tereny rolnicze, tereny rolnicze z możliwością lokalizacji siłowni wiatrowych, tereny lasów, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej.

Zgodnie z rysunkiem *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pisz* uchwalonego *Uchwałą Nr XLIV/464/18 Rady Miejskiej w Piszcu z dnia 30 stycznia 2018 r.*, dla przedmiotowego obszaru planu przewiduje się realizację funkcji terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wraz z terenami predysponowanymi pod lokalizację farm wiatrowych oraz terenów lasów wodochronnych. 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, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824), 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 *zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej*, 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 2024 r. poz. 1465, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr LXX/700/23 Rady Miejskiej w Piszcu z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej*.

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych, wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej (Uchwała Nr XLII/539/14 Rady Miejskiej w Piszcu z dnia 28 lutego 2014 r.), w którym wyznaczono tereny, na których dopuszcza się lokalizację wież siłowni wiatrowych. Tereny te położone są w odległości mniejszej niż 700 m od terenu zabudowy zagrodowej 1RZM wyznaczonego w przedmiotowym projekcie planu miejscowego. W związku z art. 6 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, mówiącym o konieczności uwzględnienia w planach miejscowych minimalnych odległości między terenem na którym dopuszcza się w planie

miejscowym lokalizację elektrowni wiatrowych a teren na którym w planie dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, na terenie 1RZM nie dopuszczono lokalizacji nowych budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej.

Obszar planu leży poza zasięgiem form ochrony przyrody, stycznie do Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich. Północna część obszaru objętego planem leży w zasięgu korytarza ekologicznego Puszcza Piska – Dolina Biebrzy, korytarz środkowy.

W granicach planu występują grunty leśne przeznaczone w planie pod tereny lasów oraz grunty rolne chronione na podstawie przepisów odrębnych, które przeznaczono w planie pod tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

W północnej części planu występuje aleja przydrożna drzew o wyróżniających się walorach historyczno-przyrodniczo-krajobrazowych, ujęta w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wyznaczona dla ochrony stanowiska AZP 28-75/1 Liski 1.

W granicach planu przebiegają publiczne drogi powiatowe nr 1658N, 1660N i 1668N.

Przez obszar planu przebiegają: istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110kV relacji Kolno-Pisz oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15kV.

Projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Do dnia 12.02.2025 r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa.

W dniu ..... Burmistrz Pisz 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 Pisz, jak również na stronie BIP Urzędu Gminy. W ramach konsultacji społecznych, w dniu ..... zorganizowane zostało spotkanie otwarte. W ramach spotkania otwartego 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 Pisz 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.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony

środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8-9 projektu planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostaną także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostaną przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Pisz.

Formułując ustalenia niniejszej uchwały odstąpiono od regulowania zagadnień dotyczących dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w ww. zakresach.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i różnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan zostanie przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. W granicach planu zostały wyznaczone tereny ogólnodostępne. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 17 i § 18 projektu 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 § 17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami “Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Pisz” z sierpnia 2006 r, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.