

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY IŁOWO-OSADA
z dnia ... 2025 r.**

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznych w
miejscowościach Sochy i Białuty**

Na podstawie art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do 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. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Iłowo-Osada uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wstępne**

§1.

1. Na podstawie 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. z 2023 r. poz. 1688) odstępuje się od obowiązku stwierdzenia, że zintegrowany plan inwestycyjny o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium.
2. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny elektrowni słonecznych w miejscowościach Sochy i Białuty, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 88,25 ha położony w obrębach ewidencyjnych Sochy i Białuty, którego granica została określona na załączniku nr 6 do niniejszej uchwały.
3. Zintegrowany plan inwestycyjny składa się z:
 - 1) terenu inwestycji głównej obejmującego teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolami 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF i 6PEF;
 - 2) terenu inwestycji uzupełniającej obejmującej tereny komunikacji oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR i KP.

§2.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:2000, stanowiącej załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.
2. Integralną częścią uchwały są ponadto:
 - 1) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych

gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

- 2) załącznik nr 6 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§3.

Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski - dach (stropodach) o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°;
- 2) dach stromy - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) elektrownia słoneczna – instalacja odnawialnego źródła energii wykorzystująca do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego bez limitu mocy;
- 5) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynków, zewnętrznych krawędzi skrajnych modułów paneli elektrowni słonecznej i zewnętrznych krawędzi skrajnych modułów magazynów energii - sytuowanych na działce budowlanej. Linia zabudowy nie dotyczy: podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych;
- 7) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 8) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 9) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające przeznaczenie terenu;
- 10) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem;
- 12) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z

napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;

- 13) stopień pokrycia panelami fotowoltaicznymi – stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego paneli fotowoltaicznych, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego tych paneli do powierzchni działki budowlanej;
- 14) symbol terenu – symbol literowy lub literowo-cyfrowy przypisany terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 15) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 16) uchwała – niniejsza Uchwała Rady Gminy Łtowo-Osada.

§4.

1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) symbole literowe lub literowo-cyfrowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 6) strefa ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od granicy lasu;
 - 7) elementy zagospodarowania oraz kompozycji urbanistycznej: szpaler zieleni izolacyjnej;
 - 8) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów

§ 5.

1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:
 - 1) PEF – teren elektrowni słonecznej;
 - 2) L – teren lasu;
 - 3) KDL – teren komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalnej;
 - 4) KDD – teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej;
 - 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 6) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych i stacji meteorologicznych, ekranów akustycznych, hydrantów, dojazdów i dojazdów, placów, parkingów, ścieżek rowerowych oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.
3. Jeżeli wynika to z ustaleń szczegółowych planu, w ramach terenu elektrowni słonecznej dopuszcza się realizację magazynu energii, budynku biurowego z zapleczem socjalnym na potrzeby personelu elektrowni, a także budynków garażowych i gospodarczych na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej – z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

Budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 7.

Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – według przepisów szczegółowych dla terenów z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) nie ustala się maksymalnej wysokości zabudowy dla obiektów z zakresu łączności publicznej.

§ 8.

Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych:
 - a) zakaz stosowania innych barw niż szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7035 (jasnoszary), RAL 7040 (popielaty pirytowy), brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy), czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny), czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki) z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się naturalną kolorystykę materiałów budowlanych dla dachów stromych w przypadkach gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej lub blachy ocynkowanej niemalowanej;
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;

- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień (RAL1013, RAL1015) szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 i 7;
- 5) dopuszcza się aby łącznie do 30% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych lub ich imitacji;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej nakazuje się stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 16 ust. 6 i 7;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 Zbiornik Działdowo oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, nakazuje się utwardzanie lub uszczelnianie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami PEF w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt;
- 5) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanymi z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z OZE pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami PEF;
- 6) w celu ograniczenia poziomu hałasu w środowisku, dopuszcza się lokalizację magazynu energii wewnątrz budynku hali jeżeli wynika to z przepisów szczegółowych planu lub stosowanie rozwiązań niekubaturowych ograniczających oddziaływanie akustyczne, w szczególności ekranów akustycznych;

- 7) nakazuje się urządzenie wskazanych na rysunku planu szpalerów zieleni izolacyjnej:
- a) poprzez wykonanie kompozycji roślinnej z zastosowaniem roślin gatunków rodzimych sadzonych w formie rzędów, szpalerów lub żywopłotów, z zastosowaniem zieleni niskiej, m. in. krzewinek, krzewów i pnączy oraz zieleni wysokiej, m. in. drzew,
 - b) urządzając szpaler zieleni izolacyjnej nakazuje się zapewnienie min. 50% udziału roślin gatunków zimozielonych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§10

1. Ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych nr AZP 36-60/30, AZP 36-60/31 i AZP 36-60/32.
2. Na obszarze stanowisk, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

1. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - 1) teren dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL;
 - 2) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD, 2KDD;
2. W granicach pasa drogowego dróg wymienionych w ust. 1 nakazuje się stosować:
 - 1) jednolity kolor i materiał do realizacji chodników;
 - 2) jednolity kolor i materiał do realizacji zjazdów na przylegające posesje;
 - 3) zharmonizowanie kompozycji roślinnej.
3. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12.

1. Ustala się granice strefy ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od granicy lasu w odległości 12 m od lasu lub gruntów leśnych – oznaczone na rysunku planu.
2. W strefie 12 m od lasu lub gruntów leśnych z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

§13.

1. W granicach planu występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym – oznaczone na rysunku planu.
2. W otoczeniu linii elektroenergetycznej średniego napięcia występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.
3. Dopuszcza się możliwość skablowania istniejących linii elektroenergetycznych na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1 ha, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
 - a) nie mniej niż 85° i nie więcej niż 95°, chyba, że z ustaleń szczegółowych dla terenu wynika inaczej,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale nie mniej niż 45° i nie więcej niż 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 15.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi lokalne oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL, drogi dojazdowe oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KR, 2KR oraz droga pieszo-rowerowa oznaczona symbolem KP, stanowią układ komunikacyjny obsługujący tereny objęte planem, zapewniając powiązanie komunikacyjne terenu planu z siecią zewnętrzną;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów do obsługi działek budowlanych, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość dojazdu: 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do

wszystkich obsługiwanych przez dojazd działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 10 m x 10 m;

- 3) zasady obsługi parkingowej: nakazuje się realizację minimum 1 miejsca parkingowego na 1 elektrownię słoneczną;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 16.

1. Pod budowę sieci i urządzeń:

- 1) przeznaczają się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KR, 2KR oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem KP;
- 2) dopuszcza się realizację nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza ciągami publicznymi w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu z wyłączeniem możliwości realizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach lasów oznaczonych symbolami 1L i 2L.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu, a w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci – na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 90 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków za pośrednictwem sieci gminnej, a w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji przy czym:
 - a) wody deszczowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki,

- b) wody deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi nakazuje się doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.
5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
 - 2) nakazuje się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych jako podziemnych linii kablowych z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w przypadku gdy stosowanie podziemnych linii kablowych jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadnione, dopuszcza się stosowanie linii napowietrznych;
 - 4) ustala się odbiór wyprodukowanej energii przez system elektroenergetyczny.
6. Ustalenia dla systemu gazowego:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem planu – na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.
7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego - nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.
9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2PEF, 3PEF:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynek biurowy z zapleczem socjalnym,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze,
 - c) magazyn energii;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystującej do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego bez limitu mocy,
 - b) maksymalny stopień pokrycia panelami fotowoltaicznymi: 80%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku biurowego z zapleczem socjalnym: 120 m²,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku hali przeznaczonej do umieszczenia magazynu energii, o której mowa w §9 pkt 6: 900m²,
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku biurowego: 7 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: 6 m,
 - dla budynku hali magazynu energii: 9 m,
 - dla masztów, słupów i pozostałych obiektów budowlanych: 16m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynku biurowego: dachy strome,
 - dla budynku hali magazynu energii oraz budynków garażowych i gospodarczych: dachy strome lub dachy płaskie,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,03,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 1%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 3PEF znajduje się strefa ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od granic lasu, gdzie obowiązują ustalenia §12;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 3PEF wyznaczono szpaler zieleni izolacyjnej, gdzie obowiązują ustalenia §9 pkt 7;
- 7) na terenach 2PEF i 3PEF znajduje się linia elektroenergetyczna średniego napięcia, gdzie obowiązują ustalenia §13;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §14;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 ha;
- 10) obsługa komunikacyjna: za pomocą dróg położonych w obszarze planu.

§ 18.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1PEF, 4PEF, 5PEF i 6PEF:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: magazyn energii;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystującej do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego bez limitu mocy,
 - b) maksymalny stopień pokrycia panelami fotowoltaicznymi: 80%;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: 6 m,
 - dla masztów, słupów i pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy strome lub dachy płaskie,

- c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,03,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 5%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 4PEF i 5PEF znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, gdzie obowiązują ustalenia §10;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §14;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 ha;
 - 8) obsługa komunikacyjna: za pomocą dróg położonych w obszarze planu oraz poza granicami planu.

§ 19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L1 i L2:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 20.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 1KDL: zmienna od 11,6 m do 14,1 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 2KDL: zmienna od 10 m do 12,3 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

§ 21.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 1KDD: zmienna od 9,8 m do 9,9 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 2KDD: zmienna od 8,7 m do 9 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 5%.

§ 22.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- dla terenu 1KR: zmienna od 5 do 15,7 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu 2KR: 5m – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 5%.

§ 23.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP:

- 4) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - c) szerokość zmienna od 2,7 do 4,9 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 5%.

Rozdział 12

Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 24.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iłowo-Osada.

§ 26.

Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Iłowo-Osada.

§ 27.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.