

UCHWAŁA NR 136/XXII/2009

RADY GMINY w LUBOWIDZU

z dnia 18 maja 2009 roku

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Osówka, Żelaźnia i Lubowidz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr 169/XXVII/2006 Rady Gminy w Lubowidzu z dnia 25 października 2006 roku i uchwałą nr 39/VI/2007 Rada Gminy w Lubowidzu z 28 czerwca 2007 roku – RADA GMINY po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Lubowidz” przyjętego uchwałą nr 104/XVIII/2008 Rady Gminy w Lubowidzu z dn.16 grudnia 2008 roku, uchwala co następuje:

§1.

- 1 Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący części obrębów geodezyjnych Osówka, Żelaźnia i Lubowidz, zwany dalej „Planem”
- 2 Częściami składowymi planu są:
 - 1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały,
 - 2) część graficzna – rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie dotyczące rozpatrzenia uwag do projektu Planu - załącznik nr 2,
 - 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3
- 3 Rysunek Planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały obowiązuje w następującym zakresie ustaleń:
 - 1) granicy obszaru objętego planem,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 4) symbolu przeznaczenia terenów funkcjonalnych określonych odpowiednio symbolem cyfrowym i literowym lub literowym.

§2.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikiem graficznym), dotyczące części obrębów geodezyjnych Osówka, Żelaźnia i Lubowidz,
2. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy zawarte w rozporządzeniach ministrów oraz wojewody, wydanych z upoważnienia ustawowego,
3. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do uchwały,
5. terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
6. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
7. linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej teren,
8. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynków i budowli w stosunku do powierzchni całkowitej wyznaczonego terenu,
9. wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej, wyrażoną w stosunku do powierzchni całkowitej działki, przy czym za powierzchnie biologicznie czynne uznaje się: grunt rodzimy pokryty roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni nawierzchni urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².

§ 3.

- 1 Dla obszaru objętego uchwałą plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźnik intensywności zabudowy,
 - 6) warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.
- 2 Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
- 1) wymagań dotyczących potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 4.

1. Dla obszaru objętego planem określa się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem:
 - 1) tereny przeznaczone pod elektrownie wiatrowe wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnej do ich obsługi – oznaczone na rysunku planu symbolem od **1EW** do **5EW**,
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1RM** do **8RM**,
 - 3) tereny rolnicze – obejmujące tereny użytków rolnych z drogami dojazdowymi do pól, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
 - 4) tereny lasów – obejmujące tereny gruntów leśnych z drogami leśnymi (wg geodezyjnej ewidencji gruntów), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - 5) tereny komunikacji drogowej – wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- a) tereny dróg publicznych oznaczone **1KD_P** - **3 KD_P** (droga powiatowa) i **KD_G** (droga gminna),
- b) tereny dróg wewnętrznych dla potrzeb obsługi elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1KDW** do **4KDW**.

Ustalenia ogólne

§ 5.

W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się następujące zasady:

- 1) przekształcanie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego przeznaczeniem,
- 2) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie ukształtowanie działki, które umożliwi wjazd na działkę z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) możliwość budowy nowej oraz przebudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 4) wszelkie budynki, obiekty i urządzenia niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania powinny być realizowane w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 6.

Ustala się następujące zasady **ochrony środowiska i przyrody**:

- 1) obowiązek przestrzegania zasad gospodarowania określonych w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr18 z dnia 15 kwietnia 2005 roku w sprawie Zieluńsko-Rzęnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) lokalizacja siłowni wiatrowych wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska,
- 3) w celu minimalizacji negatywnego oddziaływania realizacji elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze i ludzi nakazuje się:
 - a) przeprowadzenie badań geotechnicznych terenu objętego posadowieniem fundamentów obiektu budowlanego,
 - b) racjonalne korzystanie z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji,

- c) przeprowadzanie okresowego monitoringu w zakresie wpływu elektrowni wiatrowych na śmiertelność ptaków (o ile to zjawisko w ogóle wystąpi) oraz pomiarów rzeczywistego poziomu hałasu w otoczeniu obiektów,
 - d) odbiór i utylizację odpadów zakwalifikowanych do niebezpiecznych (oleje z przekładni wiatrowych) przez specjalistyczne służby, zgodnie z warunkami wynikającymi z ustawy o odpadach,
- 4) maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu i zakaz nieuzasadnionego usuwania istniejących zadrzewień i zakrzaczeń,
- 5) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) konieczność zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie min. 70% powierzchni terenu wyznaczonego pod lokalizację elektrowni wiatrowych oraz min. 40% powierzchni terenu zabudowy zagrodowej.
- 7) W zakresie ochrony wód ustala się następujące zasady:
- a) utrzymanie istniejącego układu hydrograficznego - cieków powierzchniowych i oczek wodnych,
 - b) zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntowych nie oczyszczonych ścieków nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - c) utrzymanie drożności cieków wodnych z uwzględnieniem budowy przepustów przy urządzeniu nowych dróg. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych,
- 8) W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się następujące zasady:
- a) podejmowanie działań realizacyjnych dotyczących instalowania urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczaniu powietrza,
 - b) ewentualna uciążliwość obiektów produkcyjnych i usługowych powinna być utrzymana w granicach własnych działek,
 - c) preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy, gaz, biomasa lub energia elektryczna),

- 9) w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami obowiązują następujące zasady:
- a) dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych obszarów zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) preferowanie działań służących wyeliminowaniu hałasu o ponad normatywnym natężeniu, głównie z obszarów zabudowy mieszkaniowej poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
- 10) w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed szkodliwym elektroenergetycznym promieniowaniem niejonizującym obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 5m od skrajnego przewodu linii SN 15kV,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami plan ustala realizację gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi, w tym gromadzenie odpadów w szczelnych zbiornikach z uwzględnieniem selektywnej zbiórki (odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne).

§ 7.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek dokonania rozpoznania archeologicznego przed przystąpieniem do prac ziemnych lokalizacji elektrowni wiatrowych, w przypadku natrafienia na stanowisko archeologiczne przeprowadzenie jego zbadania na koszt inwestora a wyniki rozpoznania oraz ewentualnych badań należy dostarczyć do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenu** plan ustala:

- 1) zakaz realizacji budynków i obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi, na terenach rolniczych i leśnych,
- 2) obowiązek zachowania istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych (rowów, sieci drenarskiej). Wszelkie zmiany kolidujące z lokalizacją obiektów powinny być przebudowane w porozumieniu z zarządcą sieci,
- 3) realizację obiektów elektrowni wiatrowych po przeprowadzeniu badań gruntowych terenu.

§ 9.

W zakresie systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej plan ustala:

- 1 obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:
 - 1) drogi publiczne powiatowe relacji: Zielona – Osówka nr 4636W oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD_P**; Osówka - Lubowidz **2KD_P** oraz Osówka – Żuromin **3KD_P**;
 - 2) droga publiczna gminna oznaczona na rysunku planu symbolem **KD_G**,
 - 3) drogi wewnętrzne dla obsługi elektrowni wiatrowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW – 4KDW**,
 - 4) drogi wewnętrzne dojazdowe do pól i lasów występujące na terenach rolnych oznaczonych na rysunku symbolem R i ZL,
- 2 odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni ciągów komunikacyjnych w oparciu o urządzenia odwadniające w pasach drogowych z odprowadzeniem do systemu melioracyjnego.
- 3 w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zachowanie z możliwością modernizacji lub przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - 2) zaopatrzenie elektrowni wiatrowych w energię elektryczną dla potrzeb własnych zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny,
 - 3) odbiór energii elektrycznej wytworzonej przez poszczególne elektrownie wiatrowe poprzez linie kablowe średniego napięcia do stacji transformatorowej zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny.
- 4 utrzymanie istniejących urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i modernizacji wynikającą z potrzeby utrzymania ich w należyтым stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii,
- 5 dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej nie wymienionych w tekście uchwały bez potrzeby zmiany planu, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych,
- 6 sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających drogi. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenach o innym przeznaczeniu, po zawarciu umowy między inwestorem a właścicielem gruntu.

§ 10.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i sposobu ich zagospodarowania

- 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1EW** do **5EW** przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnej do ich obsługi ustala się:
 - 1) powierzchnia każdego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu EW – ok. 1,0 ha,
 - 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach np. wynikających z badań gruntowych pod posadowienie fundamentu elektrowni przesunięcie linii rozgraniczającej teren w stosunku do określonej na rysunku planu do 20,0 m w kierunku uzasadnionym rozwiązaniem technicznym,
 - 3) powierzchnia zabudowy elektrowni (fundament żelbetowy, platforma montażowa, wieża elektrowni z rotorem, pomieszczenia innych urządzeń) do 1000,0 m², pozostała część terenu EW pozostaje w użytkowaniu rolniczym,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość wieży elektrowni do osi rotora - do 100,0 m i całkowitej wysokości w stanie wzniesionej łopaty wirnika - do 150,0 m mierzonej od poziomu terenu,
 - b) minimalna moc generatora - 1,5 MW o regulowanym poziomie emisji hałasu,
 - c) maksymalna moc akustyczna elektrowni na poziomie, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub inną przeznaczoną na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska,
 - d) ujednolicenie kolorystyki całego parku elektrowni,
 - 6) dostęp komunikacyjny poprzez drogi publiczne lub wewnętrzne,
 - 7) ewentualne kolizje zjazdów z drogi powiatowej lub gminnej oraz przejazdy pojazdów ponadnormatywnych dowożących elementy konstrukcyjne powinny być uzgodnione na etapie projektu budowlanego z zarządcą drogi,
 - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - 9) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70% .

- 2 Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami od **1RM** do **8RM** ustala się:
 - 1) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i modernizacji,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług o ewentualnej uciążliwości nie przekraczającej granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 3) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji obiektów zabudowy zagrodowej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej lub usługowej,
 - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji ze stromym dachem,
 - b) wysokość obiektów związanych z produkcją rolniczą wynikająca z wymogów technologicznych i konstrukcyjnych,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
 - 6) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - 7) dopuszcza się możliwość lokalizacji lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3 Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku plany symbolem **R** ustala się:
 - 1) racjonalne użytkowanie rolnicze użytków rolnych oraz utrzymanie dojazdów gospodarczych do pól,
 - 2) zakaz realizacji budynków i obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi,
 - 3) zachowanie istniejących rowów, oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - 4) możliwość realizacji obiektów inwentarskich lub budynków związanych z produkcją rolną, bez funkcji mieszkaniowej. Wysokość obiektów dostosowana do wymogów technologicznych i konstrukcyjnych,
 - 5) dopuszcza się realizację stawów rybnych, zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych służących zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych,
 - 6) możliwość realizacji dróg dojazdowych oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej),
 - 7) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją rolniczą na terenach bezpośrednio sąsiadujących z siedliskiem, poza liniami rozgraniczającymi teren RM.
- 4 Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) zachowanie z możliwością uzupełniania istniejącego drzewostanu,
 - 2) zakaz wszelkiej zabudowy,
 - 3) możliwość lokalizacji niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej.
- 5 Dla terenów tras komunikacyjnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:
- 1) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KD_P** – droga powiatowa relacji Zielona – Osówka nr 4636W, szerokość w liniach rozgraniczających min. 14,0 m,
 - 2) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KD_G** – droga gminna, szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
 - 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** – **4KDW**, szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m
 - 4) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych inwestycji w odległości min:
 - a) 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną,
 - c) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne.
 - 6) dopuszcza się możliwość przekształcenia dróg wewnętrznych na drogi publiczne, przy zachowaniu parametrów wynikających z przepisów szczególnych,
 - 7) dopuszcza się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych dla obsługi elektrowni wiatrowych po innych śladach niż wyznaczone na rysunku planu.

Ustalenia końcowe

§ 11.

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości dla:

- terenów przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe - 10%,
- pozostałych terenów - 0%

§ 12.

1. Plan nie ustala terminów realizacji inwestycji na poszczególnych terenach.
2. Tereny do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 14.

- 1 Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej gminy.
- 2 Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

Przewodniczący Rady Gminy
mgr Edward Boruszewski