29

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENU LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH

WIADROWO, BRUDNICE

gmina ŻUROMIN

POWIAT ŻUROMIŃSKI

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

Opracowanie:

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty

arch. Grzegorz Piekarski

arch. Sławomir Tabor

mgr inż. Marek Korpanty

Żuromin, 2009 r.

Uchwała Nr 180/XXVII/09
Rady Miejskiej w Żurominie
z dnia 23 stycznia 2009r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu lokalizacji elektrowni wiatrowych fragmentów miejscowości Wiadrowo i Brudnice, gmina Żuromin

Na podstawie art.18,ust.2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Żurominie nr 56/X/07 z dnia 23 lipca 2007r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Rada Miejska w Żurominie, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin", postanawia co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu lokalizacji elektrowni wiatrowych, obejmujący fragmenty miejscowości Wiadrowo i Brudnice, zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:
   a) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
   b) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w sali 1:2 000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
   c) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
   d) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Niniejsza uchwała składa się z pięciu rozdziałów:

I. Ustalenia ogólne;
II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania - Wiadrowo;
III. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania - Brudnice;
IV. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów;
V. Ustalenia końcowe.

§ 3.

Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalnych linii zabudowy;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący integralną część planu i będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem zgodnie z rysunkiem planu;
8. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
9. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę bądź będącymi w użytkowaniu rolnym lub leśnym;
10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni lub drogi, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości 2,0 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m^2;

11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danej działce - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, telekomunikacyjne i gazowe, zgodnie uciążliwych przepisami odrębnymi;
14. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć cześć działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;
15. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, pompy cieplne, biomasę itp.
16. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
6. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
7. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 6.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
4. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

ROZDZIAŁ II
PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 7.

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące terenów:

1. zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**;
2. obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
3. elektrowni wiatrowych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, niezbędnej do ich obsługi, oznaczone na rysunku planu symbolem **EW**;
4. lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**;
5. rolniczych: upraw polowych, łąk i pastwisk z drogami dojazdowymi do pól i zielenią śródpolną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**;
6. dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**;
7. dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**;

§ 8.

W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się zasady:

1. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinny uwzględniać:
   a) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
   b) walory architektoniczne i krajobrazowe,
   c) wymagania ochrony przyrody,
   d) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
   e) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
   f) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
2. Przekształcenia wyznaczonych planem terenów w kierunku zgodnym z ich przeznaczeniem.
3. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz

warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Budowę, przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
5. Wszelkie budynki, obiekty i urządzenia niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 9.

W zakresie **ochrony środowiska i przyrody** ustala się zasady:

1. Lokalizacja elektrowni wiatrowych wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska;
2. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze i ludzi, nakazuje się:
   a) przeprowadzenie badań geotechnicznych terenu przeznaczonego na posadowienie fundamentów obiektów budowlanych;
   b) racjonalne korzystanie z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji;
   c) ujednolicenie kolorystyki całej farmy elektrowni wiatrowych;
   d) przeprowadzanie okresowego monitoringu w zakresie wpływu funkcjonowania elektrowni wiatrowych na faunę (w szczególności ptaki) oraz pomiary rzeczywistego poziomu hałasu w otoczeniu obiektów;
   e) odbiór i utylizacja odpadów zakwalifikowanych do niebezpiecznych (np. oleje przekładniowe) przez specjalistyczne służby, zgodnie z warunkami wynikającymi z ustawy o odpadach.
3. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
4. Obowiązek realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach prowadzących chów zwierząt, w celu ochrony przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gruntowych;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
6. Maksymalna ochronę istniejącego drzewostanu i zakaz nieuzasadnionego usuwania zadrzewień i zakrzaczeń;
7. Ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych;
8. Zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,0 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych;
9. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów cieplnych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska;

10. Konieczność zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki odpowiednio: dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 50%, dla zabudowy produkcyjnej składowej i magazynowej – 30%, dla terenów przeznaczonych na lokalizację elektrowni wiatrowych – 70%;

§ 10.

W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się zasady:

1. Ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP: **38-56/6**), określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem właściwego stanowiska archeologicznego. Na obszarze ww. stanowiska archeologicznego ustala się:
   a) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
   b) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
   c) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
   d) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
2. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

§ 11.

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

1. Na terenach rolniczych ozn. symbolem R zakaz realizacji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi;
2. Ochronę i zachowanie istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;

§ 12.

W zakresie **systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej** ustala się zasady:

1. Podstawową sieć komunikacji drogowej, zapewniającą obsługę komunikacyjną stanowią:
   a) Droga publiczna lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **01 KDL**;
   b) Drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do terenów elektrowni wiatrowych oraz dojazdy do użytków rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **02, 03, 04, 05 i 06 KDW**;

c) Drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do użytków rolnych, nie oznaczone na rysunku planu a istniejące na terenach oznaczonych symbolem R;

2. Dla terenów dróg publicznych ustala się :
   a) Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych;
   b) Zakaz dokonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy, zgodnie z liniami rozgraniczającymi lub podziałów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
   c) Na terenach dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego. Po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, na terenach zabudowanych, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
   d) Przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
   e) Tereny w sąsiedztwie terenów zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
   f) Drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone;
3. Dla terenów dróg wewnętrznych, ustala się:
   a) Zakaz dokonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy
   b) Na terenach dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego.
   c) Przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
4. Dopuszcza się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych dla obsługi elektrowni wiatrowych po innych śladach niż wyznaczone na rysunku planu;
5. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo z wykorzystaniem istniejącego układu rowów odwadniających;
6. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
7. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i planowane, ustala się jako docelowe wyposażenie terenów w sieci:
   a) wodociągową,
   b) elektroenergetyczną,
   c) telekomunikacyjną.
8. Planowane sieci i przyłącza infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg, w uzgodnieniu z ich zarządcą. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość realizacji sieci na terenach o innym przeznaczeniu - pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów

odrębnych po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela gruntu i na warunkach z nim ustalonych;

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) zaopatrzenie wszystkich działek w energię elektryczną - z istniejących na terenie linii elektroenergetycznych;
   b) zachowanie z możliwością modernizacji i przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej;
   c) zaopatrzenie elektrowni wiatrowych w energię elektryczną dla potrzeb własnych zgodnie z warunkami właściwego Zakładu Energetycznego;
   d) odbiór energii elektrycznej wytworzonej przez poszczególne elektrownie wiatrowe poprzez linie kablowe średniego napięcia do stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami właściwego Zakładu Energetycznego;
10. Zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) - z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
11. Odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych;
12. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, na bazie ekologicznych czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii;
13. Gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko odpadów, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, na zasadach określonych indywidualnie przez służby komunalne;

ROZDZIAŁ II
PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA - WIADROWO

§ 13.

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 RM – pow. ok. 0,33 ha
2 RM – pow. ok. 0,33 ha
3 RM – pow. ok. 0,30 ha
4 RM – pow. ok. 0,18 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki.
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu - pod lokalizację nieuciążliwych funkcji usługowych. Uciążliwość planowanych obiektów usługowych winna się zamknąć w granicach wyznaczonych dla nich terenów.
3. Dopuszcza się możliwość przekształcania zabudowań siedliskowych na funkcję mieszkaniową jednorodzinną;

4. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej i uzupełniającej, takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
5. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
6. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ komunikacyjny, od dróg wewnętrznych i drogi lokalnej 01 KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury i obiektów obsługi technicznej oraz związanych z produkcją rolną) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
8. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
9. Minimum 50% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 12,0 m. od krawędzi jezdni drogi lokalnej i 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne;
11. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 11,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku. Poziom posadowienia posadzki parteru dla obiektów stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy dopuszcza się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy;
12. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 8,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
13. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu), w sytuacji lokalizacji funkcji usługowej liczbę miejsc postojowych należy zwiększyć o ilość wynikającą z punktu 16;
14. Dla funkcji usługowej należy zapewnić:
    a) 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
    c) 3 miejsca parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

15. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
16. Każda działka musi posiadać miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
17. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
18. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenu;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 5 %.

§ 14.

Dla terenu obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

5 P - pow. ok. 1,37 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod lokalizację obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów o wskaźniku intensywności zabudowy – do 30% powierzchni działki;
2. Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy;
3. Zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej;
5. Minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
6. Możliwość realizacji zabudowy z dachami o kącie nachylenia połaci do 30°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
7. Konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych w ilości 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego;
8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **P** ustala się w wysokości 5 %.

§ 15.

Dla terenów elektrowni wiatrowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

6 EW – pow. ok. 1,00 ha,
7 EW - pow. ok. 1,00 ha
8 EW – pow. ok. 1,00 ha
9 EW – pow. ok. 1,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod elektrownie wiatrowe wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnej do ich obsługi;
2. W uzasadnionych przypadkach, np. wynikających z badań gruntowych pod posadowienie fundamentów elektrowni, dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczających teren do 20,0 m w kierunku uzasadnionym rozwiązaniem technicznym;
3. Powierzchnia zabudowy elektrowni (fundament, platforma montażowa, wieża elektrowni z rotorem, pomieszczenia innych urządzeń) – do 1000 m^2, pozostała część terenu EW pozostaje w użytkowaniu rolniczym. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – do 20% powierzchni działki;
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej;
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 od poziomu terenu;
   b) maksymalna moc generatora – do 2,5 MW o regulowanym poziomie emisji hałasu;
   c) maksymalna moc akustyczna elektrowni na poziomie, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy obszarów zabudowy mieszkaniowej lub innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   d) ujednolicenie kolorystyki całej farmy elektrowni wiatrowych;
6. Funkcjonowanie elektrowni nie może spowodować przekroczenia poziomu hałasu dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (zgodnie z przepisami odrębnymi) na terenie wyznaczonym na rysunku planu, w jego południowej części;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne;
8. Ewentualne kolizje zjazdów z dróg publicznych oraz przejazdy pojazdów ponadnormatywnych dowożących elementy konstrukcyjne powinny być uzgodnione na etapie projektu budowlanego z właściwym zarządcą drogi;
9. Minimum 70% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **EW** ustala się w wysokości 30 %.

§ 16.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

10 ZL – pow. ok. 0,26 ha
11 ZL – pow. ok. 2,20 ha
12 ZL – pow. ok. 2,00 ha
13 ZL – pow. ok. 1,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów – lasy.

2. Gospodarkę na terenach lasów należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasów.
3. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
   a) lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów;
   b) lokalizacji niezbędnych elementów liniowych infrastruktury technicznej;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17.

Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

14 R – pow. ok. 44,40 ha
15 R – pow. ok. 15,70 ha
16 R – pow. ok. 0,10 ha
17 R – pow. ok. 197,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie pod użytki rolne: uprawy polowe, łąki, pastwiska z drogami dojazdowymi do pól i zielenią śródpolną;
2. Racjonalne użytkowanie rolnicze bez prawa zalesiania;
3. Na terenach rolniczych: dopuszcza się możliwość lokalizacji :
   a) realizacji obiektów związanych z hodowlą i produkcją rolną, bez funkcji mieszkaniowej;
   b) zbiorników wodnych związanych z potrzebami rolnictwa lub gospodarki rybackiej,
   c) urządzeń melioracji i małej retencji oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
   d) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   e) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego symbolem:

01 KDL - pow. ok. 0,95 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej klasy L o znaczeniu lokalnym;
2. Utrzymanie terenu drogi o szerokości ok. 12,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 5,0 m;
4. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub pobocza utwardzone i odpowiednio oświetlona.

5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19.

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami:

02 KDW - pow. ok. 1,75 ha,
03 KDW - pow. ok. 0,62 ha
04 KDW - pow. ok. 0,54 ha
05 KDW - pow. ok. 0,92 ha
06 KDW - pow. ok. 0,06 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych;
2. Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wewnętrznych dróg dojazdowych, ustala się na 8,0 m w liniach rozgraniczających;
3. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ III
PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA
- Brudnice

§ 20.

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

20 RM – pow. ok. 0,33 ha
21 RM – pow. ok. 0,45 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki.
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu - pod lokalizację nieuciążliwych funkcji usługowych. Uciążliwość planowanych obiektów usługowych winna się zamknąć w granicach wyznaczonych dla nich terenów.
3. Dopuszcza się możliwość przekształcania zabudowań siedliskowych na funkcję mieszkaniową jednorodzinną;
4. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej i uzupełniającej, takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
5. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
6. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ komunikacyjny, od drogi wojewódzkiej nr 563, zgodnie z rysunkiem planu;

7. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury i obiektów obsługi technicznej oraz związanych z produkcją rolną) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
8. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
9. Minimum 50% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 20,0 m. od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej;
11. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 11,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku. Poziom posadowienia posadzki parteru dla obiektów stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy dopuszcza się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy;
12. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 8,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
13. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu), w sytuacji lokalizacji funkcji usługowej liczbę miejsc postojowych należy zwiększyć o ilość wynikającą z punktu 16;
14. Dla funkcji usługowej należy zapewnić:
    a) 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
    c) 3 miejsca parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
15. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
16. Każda działka musi posiadać miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
17. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);

18. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenu;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 5 %.

§ 21.

Dla terenu obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

22 P - pow. ok. 3,90 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod lokalizację obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów o wskaźniku intensywności zabudowy – do 30% powierzchni działki;
2. Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy;
3. Zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej;
5. Minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
6. Możliwość realizacji zabudowy z dachami o kącie nachylenia połaci do 30°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
7. Konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych w ilości 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego;
8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **P** ustala się w wysokości 5 %.

§ 22.

Dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

23 ZL – pow. ok. 4,60 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – lasy.
2. Gospodarkę na terenach lasów należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasów.
3. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
   c) lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów;
   d) lokalizacji niezbędnych elementów liniowych infrastruktury technicznej;

4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23.

Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

18 R – pow. ok. 3,40 ha
19 R – pow. ok. 1,00 ha
24 R – pow. ok. 2,95 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie pod użytki rolne: uprawy polowe, łąki, pastwiska z drogami dojazdowymi do pól i zielenią śródpolną;
2. Racjonalne użytkowanie rolnicze bez prawa zalesiania;
3. Na terenach rolniczych: dopuszcza się możliwość lokalizacji :
   a) realizacji obiektów związanych z hodowlą i produkcją rolną, bez funkcji mieszkaniowej;
   b) zbiorników wodnych związanych z potrzebami rolnictwa lub gospodarki rybackiej,
   c) urządzeń melioracji i małej retencji oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
   d) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   e) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24.

Dla terenu oznaczonego symbolem:

01 KDL - pow. ok. 1,75 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej klasy L o znaczeniu lokalnym;
2. Utrzymanie terenu drogi o szerokości ok. 12,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 5,0 m;
4. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub pobocza utwardzone i odpowiednio oświetlona.
5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ IV

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 25.

Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA KOŃCOWE

§ 26.

Zachowuje moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący na terenie działki nr 1 w Brudnicach – uchwała nr 305/XLV/2002 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 242, poz. 6190 z dnia 13.05.2003 r).

§ 27.

Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed uchwaleniem niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami.

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Żuromin.

§ 29.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Andrzej Rutowski

WIADROWO, BRUDNICE
gmina ŻUROMIN

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr 190/XXIV/09
Rady Miejskiej w Żurominie
z dnia 23 stycznia 2009r.

Przewodniczący Rady Miejskiej

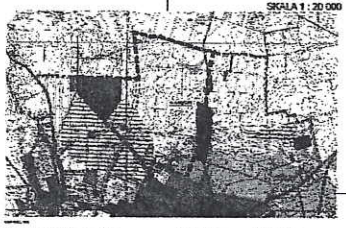
RYSUNEK PLANU
skala 1:2 000

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Andrzej Rutowski

gmina LUBOWIDZ

16 R
9 EW
05 KDW
11 ZL
17 R
8 EW
05 KDW
10 ZL
7 EW
04 KDW
17 R
6 EW
02 KDW
01 KDW
03 KDW
18 R
21 RM
24 R
23 ZL
17 R
23 P
15 R
19 R
20 RM
02 KDW
13 ZL
4 RM
5 P
04 KDW
14 R
3 RM
12 ZL
2 RM
1 RM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻUROMIN
SKALA 1 : 20 000



mgr inż. arch. Stanisław Korpanty
czł. OIU nr WA - 086
06-413 Ciechanów, ul. Witosa 9/53
tel. 0 23 672 40 39

Załącznik nr 2
do Uchwały nr 180/XXVII/09
Rady Miejskiej w Żurominie
z dnia 23 stycznia 2009 r

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu
Lokalizacji elektrowni wiatrowych fragmentów miejscowości Wiadrowo i Brudnice, gm Żuromin

Stosownie do art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami)

Rada Miejska w Żurominie

stwierdza iż w okresie wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu oraz w dyskusji publicznej na temat projektu Planu, brak było wniosków wymagających rozstrzygnięcia przez Radę Miejską.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Andrzej Rutowski

Załącznik nr 3
do Uchwały nr 180/XXVII/09
Rady Miejskiej w Żurominie
z dnia 23 stycznia 2009 r

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Miasta przewidzianych na terenie lokalizacji elektrowni wiatrowych fragmentów miejscowości Wiadrowo i Brudnice, gm Żuromin

Stosownie do art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zmianami)
Rada Miejska w Żurominie

nie dotyczy zadań własnych Gminy i Miasta Żuromin.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Andrzej Rutowski