(30)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENU LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH

WIADROWO, DĄBROWA

gmina ŻUROMIN

POWIAT ŻUROMIŃSKI

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

Ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 105 poz 3022 z 5 lipca 2009.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty

arch. Grzegorz Piekarski

arch. Sławomir Tabor

mgr inż. Marek Korpanty

Żuromin, 2009 r.

Uchwała Nr 181/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 Dąbrowa, 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 19/IV/06 z dnia 29 grudnia 2006r 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 Dąbrowa, 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 - Dąbrowa;
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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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.

§ 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, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**;
3. elektrowni wiatrowych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, niezbędnej do ich obsługi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **EW**;
4. powierzchniowej eksploatacji kruszywa, oznaczonych na rysunku planu symbolem **PG**;
5. lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**;
6. rolniczych: upraw polowych, łąk i pastwisk z drogami dojazdowymi do pól i zielenią śródpolną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**;
7. dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**, w szczególności:
   a) dróg zbiorczych - **KDZ,**
   b) dróg dojazdowych - **KDD**;
8. 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 środowiską;
10. Konieczność zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki odpowiednio: dla zabudowy 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 (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP: **38-56/4, 38-56/5, 38-56/7, 38-56/8**), określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami właściwych stanowisk archeologicznych. Na obszarze ww. stanowisk 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 wojewódzka nr 563 relacji: gr. woj. – Żuromin – Mława przebiegająca poza obszarem objętym planem;

b) Droga publiczna powiatowa nr 4607W relacji Żuromin – Osówka, oznaczona na rysunku planu symbolem **01 KDZ**;

c) Droga publiczna dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **05 KDD**;

d) Drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do terenów elektrowni wiatrowych oraz dojazdy do użytków rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **02, 03 i 04 KDW**;

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

1 P - pow. ok. 1,80 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 %.

§ 14.

Dla terenów elektrowni wiatrowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

2 EW - pow. ok. 1,00 ha
3 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. Obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne;

7. Ewentualne kolizje zjazdów z dróg publicznych oraz przejazdy pojazdów ponadnormatywnych dowożących elementy konstrukcyjne powinny być uzgodnione na etapie projektu budowlanego z właściwym zarządcą drogi;
8. Minimum 70% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
9. 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 %.

§ 15.

Dla terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

4 PG – pow. ok. 4,50 ha,

utrzymuje się ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr 149/XXV/2000 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 czerwca 2000r - Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 104, poz. 1024 z dnia 23.10.2001r.).

§ 16.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

5 ZL – pow. ok. 0,80 ha
6 ZL – pow. ok. 1,50 ha
7 ZL – pow. ok. 0,08 ha
8 ZL – pow. ok. 3,30 ha
9 ZL – pow. ok. 3,50 ha
10 ZL – pow. ok. 2,20 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:

11 R – pow. ok. 30,30 ha
12 R – pow. ok. 14,40 ha
13 R – pow. ok. 3,60 ha
14 R – pow. ok. 20,90 ha
15 R – pow. ok. 58,60 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 KDZ – pow. ok. 1,60 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na utrzymanie istniejącej drogi powiatowej 4607W o szerokości ok. 16,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Droga powinna być wyposażone w chodniki i odpowiednio oświetlona;
3. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, zgodnie z następującymi zasadami;
   a) Minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
      - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej;
      - 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej.
   b) Minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo-rowerowy (tzn. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi) nie może być mniejsza niż:
      - 2,0 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy;
      - 2,5 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.
   c) Teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę powinien być oświetlony w sposób właściwy;
4. 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. 0,34 ha,
03 KDW - pow. ok. 0,54 ha
04 KDW - pow. ok. 1,20 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 - DĄBROWA

§ 20.

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

16 RM – pow. ok. 0,70 ha
17 RM – pow. ok. 0,26 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 terenów obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

18 P - pow. ok. 1,10 ha
19 P - pow. ok. 5,80 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów 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 terenów **P** ustala się w wysokości 5 %.

§ 22.

Dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

20 PG – pow. ok. 8,80 ha
21 PG – pow. ok. 3,00 ha,

utrzymuje się ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr 149/XXV/2000 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 czerwca 2000r - Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 104, poz. 1024 z dnia 23.10.2001r.).

§ 23.

Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

22 R – pow. ok. 11,70 ha
23 R – pow. ok. 24,60 ha
24 R – pow. ok. 24,40 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:

05 KDD - pow. ok. 1,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej klasy D o znaczeniu dojazdowym;
2. Utrzymanie terenu drogi o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. 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.

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

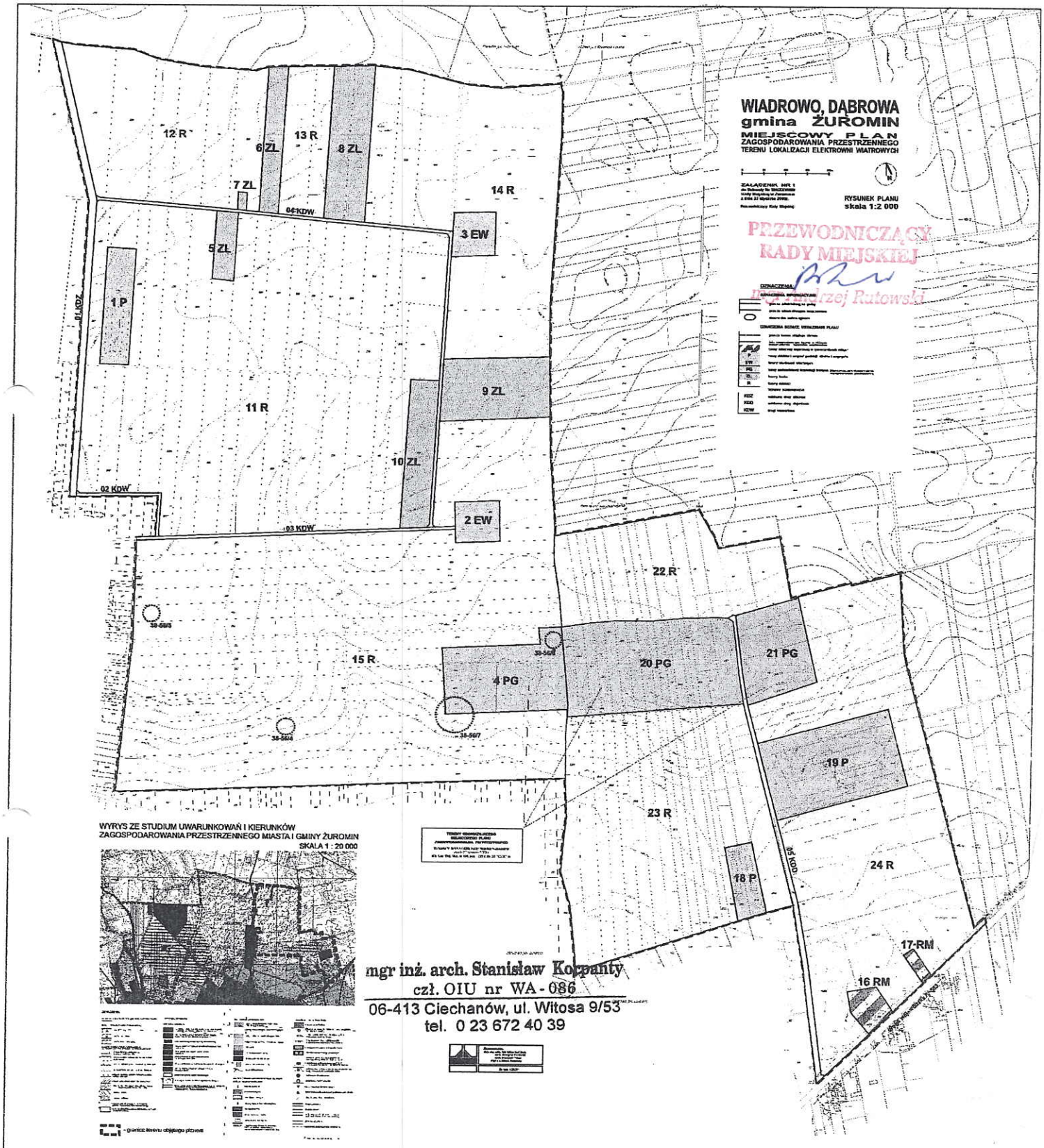
§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Żuromin.

§ 28.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Andrzej Rutowski


WIADROWO, DĄBROWA
gmina ŻUROMIN
MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH
RYSUNEK PLANU
skala 1:2 000
PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Andrzej Rutowski
12 R
6 ZL
13 R
8 ZL
7 ZL
14 R
04 KDW
3 EW
5 ZL
1 P
01 KDZ
9 ZL
11 R
10 ZL
02 KDW
2 EW
03 KDW
22 R
15 R
4 PG
20 PG
21 PG
19 P
23 R
18 P
05 KDD
24 R
17-RM
16 RM
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻUROMIN
SKALA 1 : 20 000
mgr inż. arch. Stanisław Koppanty
czł. OIU nr WA - 086
06-413 Ciechanów, ul. Witosa 9/53
tel. 0 23 672 40 39

Załącznik nr 2
do Uchwały nr 181/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 Dąbrowa, 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 181/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 Dąbrowa, 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