

## **UCHWAŁA NR 80/X/2011 RADY**

**GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD z dnia**

**22.XII.2011**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Farmy Wiatrowej**

**„Wyszogród”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., z późniejszymi zmianami) oraz 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, z późniejszymi zmianami) oraz Uchwał Nr 178/XXIV/2009 z dnia 29.12.2009r. i Nr 21/111/2011 z dnia 25.01.2011 r. Rady Gminy i Miasta Wyszogród Rada Gminy i Miasta Wyszogród uchwała, co następuje

### **Rozdział I Przepisy ogólne**

**§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy Farmy Wiatrowej „Wyszogród”** zwany dalej „planem”, obejmujący części działek Nr ewid. 148/5 i 1 w obrębie Pruszczyn, Nr ewid. 151, 279, 285, 186, 200/1 i 117 w obrębie Rostkowice, Nr ewid. 362, 334, 136, 132 i 81/1 w obrębie Kobylniki oraz nr ewid. 118 w obrębie Słomin.

2. Granice obszarów objętych ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące integralną część uchwały - Zał. Nr 1, 2, 3, 4, 5, 6,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Zał. Nr 7
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - Zał. Nr 8,
- 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 9

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,

- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,  
2. Plan nie określa:
  - 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - 3) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**3.** Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały wraz z załącznikami graficznymi,
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno być dominujące na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **elektrowni wiatrowej** - należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną stanowiącą obiekt przetwarzający energię wiatru na energię elektryczną.
- 6) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce,
- 7) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
- 8) **maksymalnej wysokości budowli** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu,
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię pod obiektami oraz utwardzoną (dojścia i dojazdy), nie pełniącą roli biologicznej,

§ 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu wydzielonym liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny elektrowni wiatrowej oznaczone symbolem **Ew**,
- 2) tereny upraw rolnych oznaczone symbolem **R**
- 3) tereny komunikacji drogowej - dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **Kw**.

## **Rozdział II**

### **Ogólne ustalenia Planu § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Obowiązuje:

- 1) przekształcanie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z ich przeznaczeniem,
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- 3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób zgodny z ustaleniami planu,
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń przy drogach publicznych,
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i pełnych,
- 6) zachowanie ustalonych planem wskaźników i powierzchni zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych,
- 8) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym,
- 9) obowiązuje odpowiednie zabezpieczenie obiektu elektrowni wraz z urządzeniami towarzyszącymi przed dostępem osób postronnych.
- 10) zachowanie jednolitej kolorystyki elektrowni tworzących farmę.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.**

1. Ustala się:

1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć ustalonych niniejszym planem oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) maksymalną ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 3) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu umożliwiającego kontynuację dotychczasowego użytkowania,
- 4) pozostawienie pasa wolnego od posadowienia obiektów i ogrodzeń o szerokości 6m od górnejkrawędzi skarpy rowów, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 7) wyposażanie wszystkich obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
- 8) uporządkowaną gospodarkę odpadami - unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska,
- 9) w celu minimalizacji potencjalnego negatywnego oddziaływania realizacji elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze i krajobraz ustala się:
  - a) dobieranie parametrów pracy elektrowni wiatrowej, aby nie powodowała uciążliwości w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń i wibracji dla terenów sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę,
  - b) przeprowadzenie badań geotechnicznych terenu przeznaczonego do posadowienia fundamentu obiektu.

- c) ograniczenie przekształceń terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji,
- d) ujednoczenie kolorystyki całej Farmy Wiatrowej,
- e) przeprowadzanie okresowego monitoringu w czasie eksploatacji dotyczącego wpływu elektrowni wiatrowych na przeloty ptaków oraz pomiaru rzeczywistego poziomu hałasu w otoczeniu,
- f) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) stosowanie najlepszych dostępnych technik przy realizacji inwestycji.

## **§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.**

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
  - b) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - c) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.
  
2. utrzymanie istniejących urządzeń sieciowych onfrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy wynikającą z potrzeb utrzymania w należytym stanie technicznym oraz zastosowania nowych technologii
4. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
  - a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej dla elektrowni wiatrowej według bilansu zapotrzebowania mocy zgodnie z warunkami określonymi przez zakład energetyczny,
  - b) przyłącza energetyczne wykonać jako kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w granicach terenu **Ew**,
  - c) stacje transformatorowe lokalizować na terenach **Ew** lub R; dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu.
  - d) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
  - e) zachować odpowiednie odległości turbin (w szczególności łopaty) od przewodów elektroenergetycznych odpowiednio do wielkości napięć i zgodnie z szerokościami pasów technicznych:

dla linii Nn pas techniczny 20m (linia jednotorowa), 25m (linia dwutorowa), dla linii SN pas techniczny 25m (linia jednotorowa), 30m (linia dwutorowa), dla linii wyższych napięć powyżej 45kV - odległość końca łopaty turbiny powinna być powyżej wielkości średnicy okręgu zataczanego przez łopaty (w przypadku linii wyposażonej w tłumiki drgań) i powyżej 3 średnic w przypadku linii nie wyposażonej w tłumiki drgań.

- f) dopuszcza się budowę linii kablowej lub napowietrznej wysokiego napięcia łączącej elektrownie z systemem energetycznym,
- g) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy, potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania oraz odbioru energii elektrycznej wytworzonej przez poszczególne elektrownie, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zakład energetyczny,
- h) realizacja oświetlenia w liniach rozgraniczających terenu Ew.

**8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.**

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- 3) wyposażenie każdej elektrowni w odpowiednią sieć telekomunikacyjną dla potrzeb eksploatacyjnych.

**9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,**

1) gospodarka odpadami technologicznymi wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów.

**10. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie - Oddział w Płocku,**

- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 2) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 6 m od skarpy rowu wodnego wolnego od zabudowy,
- 3) na terenach zmeliorowanych wykonać przebudowę sieci drenarskiej w oparciu o projekt techniczny przed realizacją inwestycji,
- 4) bezwzględnemu zachowaniu podlega część systemu melioracyjnego, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących.

**11. 1. Obsługę komunikacyjną terenów zapewniają drogi publiczne: krajowa Nr 50 (w kategorii drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP), powiatowe (w kategorii drogi zbiorczej KDZ) i gminne (w kategorii drogi lokalnej KDL i dojazdowej KDD) poprzez wyznaczone drogi wewnętrzne Kw lub określone orientacyjnie w ramach terenów rolniczych R.**

2. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **Kw** - drogi wewnętrzne

szerokość w liniach rozgraniczających - min. 5m, odstęstwa zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem planu,

bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

realizacja dróg w formie ulicy jednoprzestrzennej.

**12.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w pkt. **11**.

- a) dopuszcza się sytuowanie liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki),
- c) dostosowanie warunków technicznych dróg do transportu wielkogabarytowych elementów konstrukcyjnych
- d) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział III**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

§ **8.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1Ew, 2Ew, 3Ew, 4Ew, 5Ew, 6Ew, 7Ew, 9Ew, 10Ew, 11Ew, 12Ew, 13Ew, 16Ew** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - elektrownia wiatrowa,
- 2) funkcje uzupełniające - obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz realizacji innych funkcji

2. zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia w liniach rozgraniczających do 0,3ha,
- b) obsługa komunikacyjna z najbliższych dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10 % powierzchni wydzielonego terenu,
- d) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową
- e) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
- f) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni wydzielonego terenu, na terenach 4Ew, 5Ew, 6Ew dopuszcza się wskaźnik powierzchni zabudowanej 95% i zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- g) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych i dróg technicznych.

3. **zasady kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna wysokość wieży elektrowni 125m,
- b) wysokość pozostałych budowli wynikająca z wymagań technologii,
- c) dopuszcza się sytuowanie fundamentów elektrowni bezpośrednio przy granicy działki,
- d) ograniczenie maksymalnej mocy akustycznej elektrowni do poziomu, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy obszarów zabudowanych,
- e) ujednolicenie kolorystyki elektrowni tworzących farmę,
- f) dopuszcza się wykraczanie zasięgu łopat wirnika poza granice działki, na których jest posadowiona elektrownia wiatrowa,
- g) obiekty o wysokości równej i większej od 50m npt. Należy zgłaszać i uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP

4. **zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ **9.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny upraw rolnych (rolniczej przestrzeni produkcyjnej),
- 2) funkcja uzupełniająca - drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

**2. zasady zagospodarowania terenu:**

- a) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów gospodarczych bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu,
- b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych obsługujących tereny Ew i dojazdów do pól, możliwość realizacji dróg i placów montażowych,
- c) sytuowanie liniowych systemów infrastruktury technicznej wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- d) ograniczenie przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje,
- e) dopuszcza się realizację stawów rybnych, zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,
- f) dopuszcza się lokalizację urządzeń niezbędnych do pomiarów parametrów wiatru,
- g) maksymalne zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej śródpolnej,
- h) zachowanie wskaźnika powierzchni zabudowy max. 10 % wydzielonego terenu.

**3. zasady kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej związanej z funkcją podstawową do 9m,
- b) wysokość pozostałych budowli wynikająca z wymagań technologii.

**4. zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:**

- a) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z funkcją podstawową
2. dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
3. Do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

**Rozdział IV Przepisy****przejściowe i końcowe**

§ 11. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 20 %.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Wyszogród.

§ 13. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy i Miasta  
Wyszogród  
*Maryś Mieszkowski*  
Maryś Mieszkowski