

**UCHWAŁA NR XXXIX/326/2013
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE**

z dnia 18 lipca 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej położonej
w gminie Żelów (WIATRAKI 7)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zm. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21, poz. 405) oraz w związku z uchwałą Nr XVII/151/2008 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelów o obrębie wsi: Ignaców, Nowa Wola, Chajczyny, Kurów-Kurówek, Pożdżenice, Kolonia Pożdżenice, Wygiełzów, Łęki, Zalesie, Walewice, Wypychów-Podlesie, Krześlów, Sobki, Janów, Pukawica, Sromutka, Mauryców z przeznaczeniem terenu pod farmę wiatrową Rada Miejska w Żelowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelów w obrębie wsi: Ignaców, Nowa Wola, Chajczyny, Kurów-Kurówek, Pożdżenice, Kolonia Pożdżenice, Wygiełzów, Łęki, Zalesie, Walewice, Wypychów-Podlesie, Krześlów, Sobki, Janów, Pukawica, Sromutka, Mauryców z przeznaczeniem terenu pod farmę wiatrową, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów, uchwalonym Uchwałą Nr XXXV/268/2009 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 września 2009 roku.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelów w obrębie wsi Chajczyny, Wygiełzów, Kurów – Kurówek – WIATRAKI 7”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu, jest:

- 1) stworzenie warunków do rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii, jako proekologicznych działań inwestycyjnych;
- 2) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych, polegających na budowie farmy elektrowni wiatrowych, mających wpływ na ożywienie gospodarcze terenu Gminy;
- 3) potrzeba unormowania, umożliwiającego budowę elektrowni wiatrowych do produkcji energii elektrycznej, w sposób ekologiczny i nieuciążliwy na terenie wyznaczonym w planie.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 6) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **alternatywnych źródłach energii** - należy przez to rozumieć źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, fal, prądów i pływów morskich, spadku rzek oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych;
- 8) **działce** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, 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 m² zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 13) **elektrowni wiatrowej** - należy przez to rozumieć pojedynczą budowlę wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi przetwarzającą energię wiatru na energię elektryczną.
- 14) **reklamie** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 15) **farmie wiatrowej** - należy przez to rozumieć zespół współpracujących ze sobą elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i stacją rozdzielczą SN/110kV zlokalizowany na obszarach objętych zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelów.
- 16) **szyldzie** - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 17) **terenie** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 18) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć budynki i obiekty sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, z wyjątkiem obiektów tymczasowych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Teren rolniczy z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R/EW, 2R/EW** ;
- 2) Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL** ;
- 3) Tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK, 7ZK, 8ZK** ;
- 4) Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R**

- 5) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS ;
- 6) Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW ;

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację części farmy wiatrowej składającej się z dwóch elektrowni wiatrowych oraz urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania terenów zgodnie z jego przeznaczeniem, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R/EW, 2R/EW ;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 3) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych;
- 4) lokalizację obiektów małej architektury i zabudowę kubaturową;
- 5) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji) a w tym:
 - a) wolnostojących reklam,
 - b) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką gminy w zakresie ochrony środowiska;
- 2) zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji będącej przedmiotem i zakresem ustaleń planu;
- 3) konieczność zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych i szczelnych do najbliższych odbiorników po odpowiednim podczyszczeniu w separatorach i osadnikach, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie norm i przepisów odrębnych, a docelowo odprowadzanie ich do kanalizacji deszczowej;
- 5) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem systematycznego ich wywożenia przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych obowiązek ich przywrócenia do stanu pierwotnego w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń;
- 7) zasięg emisji hałasu i wibracji pochodzącej z elektrowni wiatrowych nie może wykraczać poza teren zmiany planu oraz powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na terenach chronionych akustycznie o równoważnym poziomie 45dB dla zabudowy zagrodowej i 40dB dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w porze nocy oraz 55dB dla zabudowy zagrodowej i 50dB dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w porze dnia;
- 8) zagospodarowanie odpadów poprzez ich segregowanie i przekazywanie do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) sposób magazynowania odpadów zabezpieczający środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 10) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na terenach dróg publicznych;
- 11) obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej o różnicowanym składzie gatunkowym i wysokości na terenach ciągów komunikacyjnych;
- 12) zachowanie istniejącej zieleni śródpolnej i przydrożnej oraz jej uzupełnienie;

13) obowiązek prowadzenia monitoringu skutków oddziaływania na awifaunę - zakres, zasięg oraz okres prowadzenia monitoringu należy określić przed wydaniem pozwolenia na budowę w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;

14) zakaz lokalizacji obiektów:

- a) mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych i powierzchniowych bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,
- b) mogących pogorszyć stan powietrza atmosferycznego bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,
- c) mogących podnieść poziom hałasu powyżej dopuszczalnego określonego przepisami odrębnymi bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 5,0 m. od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 2) zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia terenu.

§ 8. Na terenie rolniczym z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1R/EW, 2R/EW**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowej,
- b) uzupełniające: drogi wewnętrzne, drogi wewnętrzne zakończone placem manewrowym, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, sieci kablowe elektryczne i teletechniczne i urządzenia infrastruktury technicznej, maszty pomiarowe;

2) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- a) ustala się lokalizację wież elektrowni wiatrowych wyłącznie na działce o numerze ewidencyjnym 303 w obrębie geodezyjnym Kurów - Kurówek oraz na działkach o numerach ewidencyjnych 471, 472 w obrębie geodezyjnym Chajczyn,
- b) po dokonaniu szczegółowych badań geologicznych i wietrzności dopuszcza się przesunięcie lokalizacji elektrowni wiatrowej w granicach w/w działek bez konieczności zmiany planu pod warunkiem zachowania w szczególności ustaleń §6 pkt 7 i §8 pkt m planu oraz braku kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
- c) maksymalna łączna wysokość wieży elektrowni wiatrowej wraz z łopatami wirnika nie może przekroczyć 190,0 m,
- d) maksymalna moc zainstalowana jednej elektrowni wiatrowej :4MW,
- e) dla farmy wiatrowej obowiązuje jednakowa kolorystyka i konstrukcja wież oraz wyposażenie w znaki przeszkodowe,
- f) ustala się lokalizację wieży elektrowni wiatrowej
 - od dróg powiatowych w odległości równej wysokości wieży wiatrowej,
 - od cieków wodnych - min. 5,0 m,
 - od innej wieży elektrowni wiatrowej - min. 350 m,
- g) minimalne wymiary placu manewrowego nie mogą przekroczyć 40,0 x 40,0 m.,
- h) ustala się strefę bezpośredniego oddziaływania elektrowni wiatrowej o promieniu do 60m przedstawioną na rysunku planu,
- i) ustala się orientacyjną strefę pośredniego oddziaływania elektrowni wiatrowej o promieniu do 400m w obrębie której będzie występować wzrost hałasu przedstawioną na rysunku planu,
- j) obsługa komunikacyjna z istniejących bądź projektowanych dróg wewnętrznych,
- k) linie przesyłowe łączące generatory turbin wiatrowych mają być podziemne,

- l) ustala się zakaz zalesiania terenów, na których staną turbiny wiatrowe oraz niewprowadzanie ciągów zieleni w ich pobliże,
 - m) nakaz zachowania minimalnej 200 metrowej odległości turbin wiatrowych od zadrzewień.
- 3) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **R/EW** mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 9. Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny leśne,
 - b) uzupełniające: dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem obiektów służących do obsługi terenów leśnych oraz inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji,
 - b) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu,
 - c) dopuszcza się realizację nowych nasadzeń;
- 3) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów lasów mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 10. Na terenach zieleni krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK, 7ZK, 8ZK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zieleni krajobrazowej tworzącej pasmo otuliny biologicznej rowów melioracyjnych,
 - b) uzupełniające: drogi wewnętrzne, drogi wewnętrzne zakończone placem manewrowym, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, sieci kablowe elektryczne i teletechniczne i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% powierzchni działki,
 - c) zachowanie istniejącej zieleni niskiej, śródpolnej i przydrożnej oraz jej uzupełnienie z wykorzystaniem rodzimej roślinności,
 - d) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni,
 - e) ustala się obszary terenu do prowadzenia prac porządkowych na których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich zabudowań, urządzeń i nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5 m od brzegów cieków lub zbiorników wodnych;
- 3) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów zieleni krajobrazowej mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 11. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny rolnicze,
 - b) uzupełniające: drogi wewnętrzne, drogi wewnętrzne zakończone placami manewrowymi, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, sieci kablowe elektryczne i teletechniczne i urządzenia infrastruktury technicznej oraz maszyny pomiarowe;
- 2) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej oraz obiektów służących do obsługi terenów rolniczych i terenów oznaczonych 1R/EW, 2R/EW, 3 R/EW, 4R/EW,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni śródpolnej i przydrożnej oraz jej uzupełnienie z wykorzystaniem rodzimej roślinności,
 - c) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni,
 - d) obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych posiadających dostęp do dróg publicznych,
 - e) dopuszcza się lokalizację masztów pomiarowych;
- 3) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów rolniczych mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 12. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: rowy melioracyjne podstawowe i szczegółowe;
- 2) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych, z wyjątkiem budowli służących regulacji, piętrzeniu i eksploatacji wód,
 - b) zakaz zrzutu wszelkich ścieków do wód,
 - c) nakaz wykonywania prac regulacyjnych i porządkowych,
 - d) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym możliwość przekrycia i skanalizowania rowów melioracyjnych szczegółowych,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie gospodarcze zbiorników wodnych, pod warunkiem, że nie zakłóci ich właściwego funkcjonowania;
 - f) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dróg wewnętrznych zakończonych placem manewrowym oraz realizację sieci kablowych elektrycznych i teletechnicznych.
- 3) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 13. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** ustala się:

- 1) klasyfikację: dla terenów **KDW** drogi wewnętrznej;
- 2) dla terenów **1KDW, 4KDW, 8KDW, 9KDW** drogi wewnętrzne zakończone placami manewrowymi,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających do 8m, na skrzyżowaniach i załamaniach zastosować ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 3,0 x 3,0 m, o maksymalnych promieniach skrętu 50m,
 - b) minimalne wymiary placu manewrowego nie mogą przekroczyć 40,0m x 40,0 m,
 - c) układ jednoprzestrzenny z pasem dla ruchu pieszego i kołowego,
 - d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci kablowych elektrycznych i teletechnicznych i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszcza się przesunięcie drogi wewnętrznej i placu manewrowego w granicach działek wyznaczonych rysunkiem planu bez konieczności zmiany planu pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i braku kolizji z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 14. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15. Określa się szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) strefy bezpośredniego oddziaływania elektrowni wiatrowych:

- a) o zasięgu równym promieniowi łopaty wirnika i maksymalnym zasięgu w odległości 60 m. od wieży elektrowni wiatrowej,
 - b) na obszarach stref bezpośredniego oddziaływania elektrowni wiatrowej obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy, z wyjątkiem zabudowy związanej z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowej oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenów położonych w obrębie strefy,
 - d) przesunięcie lokalizacji elektrowni wiatrowej powoduje przesunięcie zasięgu strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania elektrowni wiatrowej bez konieczności zmiany planu pod warunkiem zachowania ustaleń §6 pkt 7 planu.
- 2) strefy oddziaływania istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych, które wynoszą: SN 15kV – 15,0 m,
- a) na obszarach stref oddziaływania linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy, masztów pomiarowych oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - b) w przypadku skablowania i zdemontowania linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) strefy ochronne wodociągów, które wynoszą:
- a) po 3,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów w obie strony,
 - b) na obszarze stref ochronnych wodociągów obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy, masztów pomiarowych oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) na terenie objętym planem należy zachować strefy techniczne od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej: kablowych linii elektroenergetycznych, wodociągów, kanalizacji, gazociągów wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, niewymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 4) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego w związku z realizacją inwestycji indywidualnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem przełożenie jej na koszt inwestora;
- 2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od ich dysponentów;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych po ich rozbudowie na warunkach i zasadach określonych przez dysponenta sieci;
- 4) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach z dostępem do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się lokalizację transformatorów instalowanych na wieżach, wewnątrz lub obok wież wiatrowych w kontenerach,
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nieprzepuszczalnej nawierzchni po uprzednim podczyszczeniu do jakości wymaganej przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi;

- 8) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych, technologicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego z istniejących i projektowanych sieci wodociagowych;
- 9) w przypadku lokalizowania obiektów budowlanych na zmeliorowanych użytkach rolnych lub zmianie sposobu użytkowania gruntów zmeliorowanych oznaczonych na rysunku planu, obowiązek przebudowy urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania;
- 10) zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego odpływu wód;
- 11) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych pełniących funkcje odbiorników wód z urządzeń drenarskich i wód opadowych oraz pozostawianie wolnego pasa po obu stronach każdego rowu, w celu umożliwienia ich konserwacji.
- 12) w zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:
 - a) zasilanie w wodę z wodociagu komunalnego z sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących dróg publicznych;
 - b) budowę nowych odcinków sieci wodociagowej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni;
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci wodociagowej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć i sieci wodociagowych, w obszarze planu, obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów nadziemnych;
 - e) przy projektowaniu nowych i modernizacji sieci istniejących, należy uwzględniać wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dotyczy to w szczególności zapewnienia dróg dojazdowych (dróg pożarowych) do istniejących i projektowanych obiektów oraz odpowiednich ilości i wydajności hydrantów dla celów przeciwpożarowych.
- 13) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:
 - a) realizację tranzytowego gazociagu wysokiego ciśnienia relacji Odolanów – Meszcze – Wronów w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym;
 - b) zasady lokalizacji gazociagu w obszarze objętym zmianą planu - zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe z zachowaniem stref bezpieczeństwa określonych przez przepisy odrębne.

§ 18. W planie określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

- 1) na terenie objętym planem w okresie budowy elektrowni wiatrowych dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu pod układ komunikacyjny, w tym: zjazdów z dróg publicznych na drogi wewnętrzne o maksymalnych promieniach skrętu 50,0 m; po zakończeniu realizacji inwestycji należy przywrócić tereny do stanu pierwotnego;

§ 19. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu w związku z uchwaleniem planu, w wymiarze:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **R/EW** - 1%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **ZL, ZK, R, WS** – nie ustala się;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** - 10%.

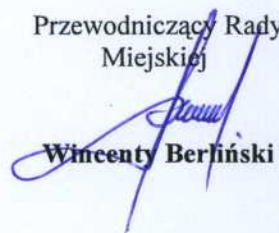
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 20. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Żelowie.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady
Miejskiej


Wincenty Berliński



GMINA ŻELÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻELÓW W OBRĘBIE WSI CHAJCZYNY,
WYGIELZÓW, KURÓW - KURÓWEK

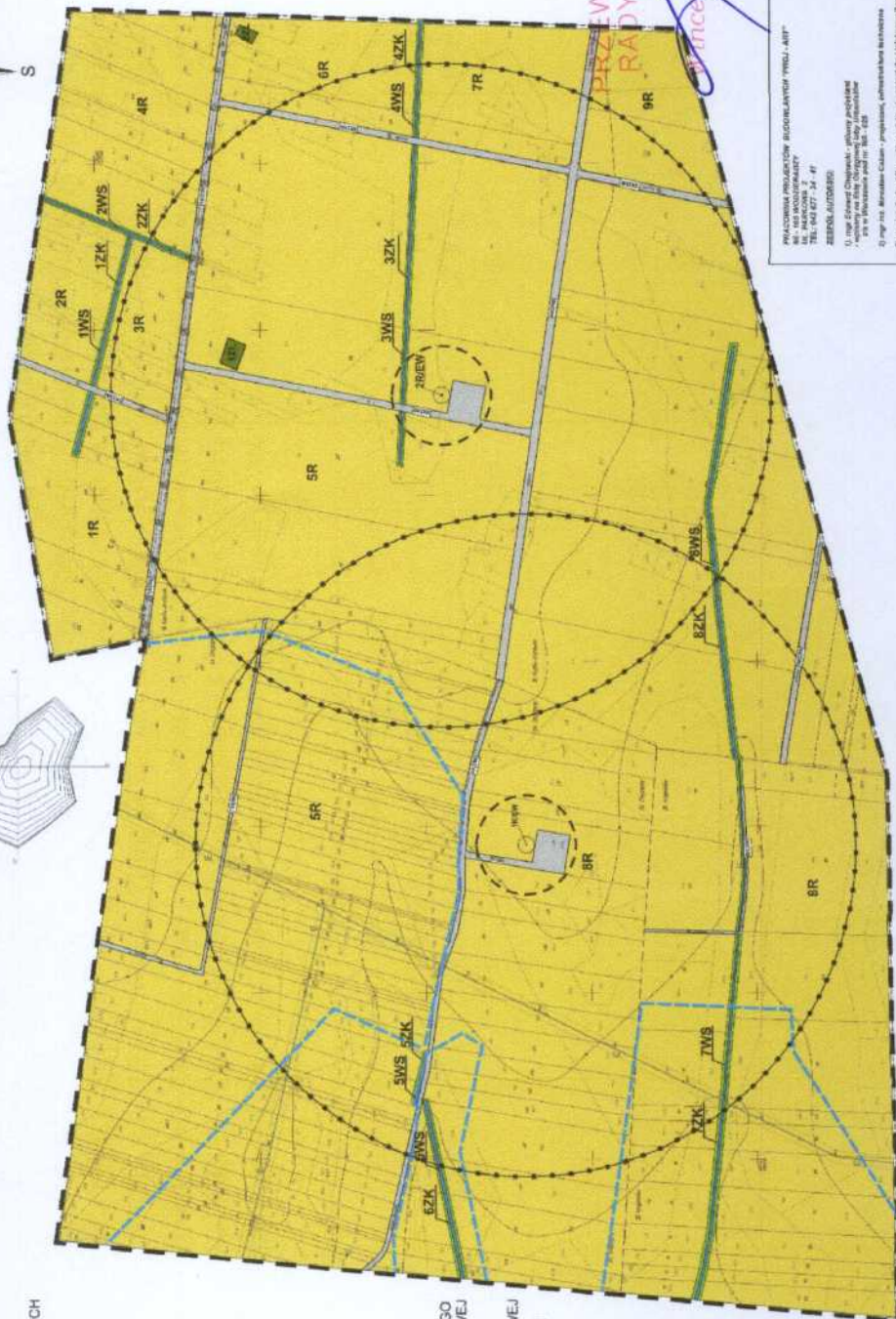
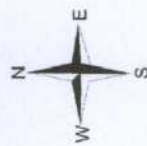
SKALA 1 : 2000

0 100 200 300 400 500 m.

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/280/2013 RADY MIEJSKIEJ W ŻELÓWIE Z DNIA 18 LIPCA 2013 R.

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZL TERENY LASÓW
- R TERENY ROLNICZE
- TERENY ZMELIOROWANE
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODŁADOWYCH
- ZK TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- LOKALIZACJA ELEKTROWNI WIAТРOWEJ
- ORIENTACYJNY ZASIĘG BEZPOŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIAТРOWEJ
- ORIENTACYJNY ZASIĘG POŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIAТРOWEJ
- STREFA ODDZIAŁYWANIA ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN



WYPIĘT ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELÓW



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Przewodniczący
Przewodniczący

PRACOWNIA PROJEKTOWA BUDOWLANOŚĆ WIELKOPOLSKA

18. MARZEC 2013 R.

TEL. 602 877 14 47

2013.03.18

1. mgr Sławomir Chojnacki - projektant

2. mgr inż. Andrzej Bielecki - projektant

3. mgr inż. Andrzej Bielecki - projektant

4. mgr inż. Andrzej Bielecki - projektant

5. mgr inż. Andrzej Bielecki - projektant

6. mgr inż. Andrzej Bielecki - projektant

7. mgr inż. Andrzej Bielecki - projektant

8. mgr inż. Andrzej Bielecki - projektant

9. mgr inż. Andrzej Bielecki - projektant

10. mgr inż. Andrzej Bielecki - projektant

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/326/2013
Rady Miejskiej w Żelowie
z dnia 18 lipca 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego wniesionych podczas
wyłożenia do publicznego wglądu**

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi: o obrębie wsi: Chajczyny, Wygiełzów, Kurów – Kurówek z przeznaczeniem terenu pod farmę wiatrową w okresie od 29 marca 2013r. do 19 kwietnia 2013r. wniesiono uwagi.

W tej sytuacji na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) Rada Miejska w Żelowie podejmuje rozstrzygnięcie w tej sprawie.



Przewodniczący Rady
Miejskiej


Wincenty Berliński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/326/2013
Rady Miejskiej w Zelowie
z dnia 18 lipca 2013 r.

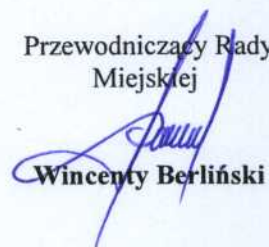
**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego wniesionych podczas
wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) Rada Miejska w Zelowie rozstrzyga, co następuje:

z uwagi na fakt, iż zdecydowana większość nieruchomości objętych przedmiotowym planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych inwestycje na tym terenie będą miały charakter prywatny. W granicach opracowania miejscowego planu gmina Zelów nie przewiduje realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej. Powyższe będą realizowane w ramach działań i środków finansowych właściciela gruntu bądź poszczególnych inwestorów.



Przewodniczący Rady
Miejskiej


Wincenty Berliński