

**Uchwała Nr XVIII/201/09  
Rady Gminy w Lubaszu  
z dnia 25 marca 2009 r.**

w sprawie: uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Lubasz, Dębe i Prusinowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, póź. 1591, z 2002 r. Nr 23, póź. 220, Nr 62, póź. 558, Nr 113, póź. 984, Nr 153, póź. 1271, Nr 214, póź. 1806, z 2003 r. Nr 80, póź. 717, Nr 162, póź. 1568, z 2004 r. Nr 102, póź. 1055, Nr 116, póź. 1203, z 2005 r. Nr 172, póź. 1441, Nr 175, póź. 1457, z 2006 r. Nr 17, póź. 128, Nr 181, póź. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, póź. 327, Nr 138, póź. 974 i Nr 173, póź. 121 a) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, póź. 717, z 2004 r. Nr 6, póź. 41, Nr 141, póź. 1492, z 2005 r. Nr 113, póź. 954, Nr 130, póź. 1087, z 2006 r. Nr 45, póź. 319 i Nr 225, póź. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, póź. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), Rada Gminy w Lubaszu uchwała, co następuje:

- §1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Lubasz, Dębe i Prusinowo, zwany dalej „planem”
2. Plan obejmuje 4 obszary w obrębach Lubasz, Dębe i Prusinowo.
  3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.
  4. Integralnymi częściami uchwały są:
    - 1) załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4 - rysunki planu, opracowane w skali 1:2000 i 1:5000 zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Lubasz, Dębe i Prusinowo, stanowiące część graficzną planu, zwane dalej „rysunkiem planu”;
    - 2) załącznik nr 5 – stanowiący rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
    - 3) załącznik Nr 6 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
    - 4) załącznik Nr 7 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Lubaszu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być

realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;

- 2) **elektrowni wiatrowej** - należy rozumieć budowlę wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą techniczną tworzący zespół prądotwórczy przetwarzający energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku lub obiektu od linii rozgraniczającej drogi;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30%;
- 5) **parku wiatrowym** należy rozumieć współpracującą z sobą grupę elektrowni wiatrowych, stanowiącą wraz z niezbędnymi instalacjami energetycznymi jednorodny zespół przestrzenno-użytkowy;
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne;
- 8) **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;
- 9) **szyldzie** - należy przez to rozumieć -oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) **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;
- 11) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach

odrębnych.

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

- 1) tereny upraw rolnych i elektrowni wiatrowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **R/EW**;
- 2) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-L, KD-D**;
- 3) tereny wód śródlądowych powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**;
- 4) Tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:

- 1) wolnostojących reklam;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy elektrowni wiatrowych;
- 3) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć, o których mowa w § 3;
- 2) dopuszczenie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) nakaz ograniczenia do granic działki inwestora jakichkolwiek emisji czynników szkodliwych i uciążliwych;
- 4) zastosowanie zabezpieczeń dla nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 6) że funkcja przeznaczenia podstawowego, sposób jej realizacji, jaki zagospodarowanie

terenu realizując tę funkcję nie spowoduje przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie hałasu poza obszar wykazany izolacją dopuszczalnego hałasu jak również nie spowoduje przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie promieniowania niejonizującego, emisji zanieczyszczeń oraz wibracji;

- 7) bezwzględny obowiązek okresowego usuwania i wywozu przez specjalistyczne służby oleju z przekładni urządzeń wiatrowych poza teren zespołu parków i jego utylizację zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 8) zobowiązanie dla inwestora do prowadzenia, w trakcie pierwszych 5 lat eksploatacji elektrowni, monitoringu skutków inwestycji na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem migrujących zwierząt, w zakresie uzgodnionym z organem administracji rządowej w zakresie ochrony przyrody.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się nadzór archeologiczny podczas wykonywania robót ziemnych związanych z zagospodarowaniem działki, w zakresie ustalonym z właściwym organem ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia i zagospodarowania terenu.

§8. Na terenach upraw rolnych i elektrowni wiatrowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **R/EW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) elektrowni wiatrowych z placem montażowo – eksploatacyjnym;
  - b) sieci elektroenergetycznych dla obsługi elektrowni wiatrowych;
  - c) stacji transformatorowych dla obsługi elektrowni wiatrowych;
  - d) dróg dojazdowych – wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wprowadza się dwa typy elektrowni wiatrowych o wysokości wież 30 m i 100m;
  - b) elektrownie wiatrowe w granicach terenu objętego planem stanowią park wiatrowy;
  - c) maksymalna moc parku wiatrowego – 100 MW;
  - d) projekt zagospodarowania musi obejmować co najmniej teren lokalizacji elektrowni

- wiatrowych z drogami dojazdowymi - wewnętrznymi z zaznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu;
- e) ustala się maksymalną powierzchnię wyznaczonego obszaru na którym zlokalizowany zostanie fundament wraz z urządzeniem – 1600m<sup>2</sup>;
  - f) strefy techniczne elektrowni wiatrowych – zasięg łopat wirnika – o promieniu  $r = 40,0$  m od osi wieży muszą się zawierać w obrębie działki wyznaczonej dla jednej lub więcej wież;
  - g) odległości między wieżami zostaną ustalone na etapie projektów technicznych oraz na podstawie wyników badań gruntowych i aerodynamicznych;
  - h) ustala się strefy ochrony akustycznej:
    - 500 m od budynków mieszkalnych na terenach wypoczynkowych;
    - 200 m od siedlisk wiejskich, pojedynczych zabudowań i lasów;
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych;
  - j) powierzchnie terenu nie wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze pozostają w wykorzystaniu rolniczym, bez prawa zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi;
  - k) na terenach rolnych dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych;
  - l) drogi dojazdowe do elektrowni o szerokości 3 m i place techniczno-manewrowe o powierzchni do 250 m<sup>2</sup>;
  - ł) ustala się nakaz usunięcia elektrowni nieczynnej przez okres 1 roku;
  - m) powierzchnia zwartego obszaru gruntów rolnych, na którym w wyniku realizacji ustaleń niniejszej uchwały ustanowiony zostanie inny niż rolniczy i inny niż leśny sposób zagospodarowania terenu, nie może przekraczać 0,5 ha – dla gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej;
- 3) zasady i warunki zabudowy elektrowni wiatrowych:
- a) maksymalna wysokość wieży do głowicy:
    - dla terenów R/EW na załącznikach nr 1 i 2 – 30,0 m;
    - dla terenów R/EW na załącznikach nr 3 i 4 - 100,0 m;
  - b) maksymalna średnica konstrukcji wieży rurowej - 4,0 m;
  - c) maksymalna średnica łopat wirnika:
    - dla terenów R/EW na załącznikach nr 1 i 2 – 24,0 m;
    - dla terenów R/EW na załącznikach nr 3 i 4 - 80,0 m;
  - d) maksymalna moc znamionowa turbiny - do 2,5 MW;
  - e) moc akustyczna pojedynczej wieży - elektrowni wiatrowej do 106 dB w zależności od wyników oceny akustycznej;
  - f) konstrukcja wieży stalowa, rurowa, pełnościenna;
  - g) zakaz umieszczania na konstrukcji elektrowni wiatrowych reklam i innych elementów nie związanych z funkcją elektrowni;

h) obowiązująca jednolita kolorystyka według zasad :

- kolor jasnoszary lub biały, jako kolor podstawowy elektrowni wiatrowych;
- kolor podstawy wieży - do ok. 1/3 wysokości - nawiązujący do kolorystyki widnokręgu - zielony o zróżnicowanej intensywności, rozjaśniony ku górze;
- jaskrawe zakończenie łopat wirnika zwiększające ich widoczność dla ptaków, czerwone lub żółto-czerwone na długości 5m od końca łopat.

§9. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-L**, **KD-D** ustala się:

1) klasyfikację:

- a) dla terenów **KD-L** drogi klasy lokalnej;
- b) dla terenów **KD-D** drogi klasy dojazdowej;

2) dla terenów **KD-L i KD-D** przekrój zgodnie z rys planu:

- a) jedno jezdniowcy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań;
- b) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zamiany na ciągi pieszo-rowerowe;
- c) nakaz jednostronnych nasadzeń drzew.

§10. Na terenach wód śródlądowych powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, staw;

2) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu **WS** :

- a) zakaz zrzutu wszelkich ścieków sanitarnych do ciek wodnego;
- b) lokalizacje mostków i kładek dla pieszych;
- c) w sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów **WS**, mają zastosowanie przepisy szczególne.

§11. Na terenach lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolem - **ZL**, ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§12. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§13. 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.

§14. Określa się szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefy ochrony akustycznej:
  - a) 500 m od budynków mieszkalnych na terenach wypoczynkowych;
  - b) 200 m od siedlisk wiejskich, pojedynczych zabudowań i lasów;
- 2) w strefie ochrony akustycznej wprowadza się zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) dla terenu **R/EW** na załączniku nr 4 ustala się zakaz lokalizacji wież elektrowni wiatrowej w odległości mniejszej niż **150** m od linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 4) ustala się zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV w odległości mniejszej niż 17,5 m na zewnątrz od rzutu poziomego skrajnych przewodów;
- 5) uwzględniając potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ustala się obowiązek zgłoszenia inwestycji elektrowni wiatrowych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę do odpowiedniego organu wojskowego i cywilnego – Dowódca Sił Powietrznych i Urząd Lotnictwa Cywilnego.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, nie wymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 5) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 6) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji;

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych i wywóz nieczystości zgodnie z gospodarką odpadami gminy;
- 3) zagospodarowanie wód deszczowych w granicach własnej działki;
- 4) dopuszczenie retencjonowania ścieków deszczowych i ich wtórne wykorzystanie do celów nawodnień;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 6) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach z dostępem do drogi publicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci telekomunikacyjnej na terenach komunikacji wyłącznie jako sieci podziemnej.

§17. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§18. Ustala się 30 % stawkę, 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.

§ 19. Traci moc uchwała nr XVI/188/08 Rady Gminy w Lubasz z dnia 30 grudnia 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Lubasz, Dębe i Prusinowo.

§ 20. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

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

Uzasadnienie do uchwały  
Nr XVIII/201/09  
Rady Gminy w Lubaszu  
z dnia 25 marca 2009 r.

Obszary objęte niniejszą uchwałą przeznaczone są na lokalizację elektrowni wiatrowych oraz uprawy rolnicze. Zapisy planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

W toku prowadzonej procedury planistycznej ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania, rozpatrzono wnioski, sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze i prognoza skutków finansowych, uzyskano opinie i i uzgodnienia projektu planu, wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień, wyłożono projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognoza oddziaływania na środowisko, o czym ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia na terenie gminy Lubasz. W okresie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Przeprowadzona została pełna procedura planistyczna zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.