UCHWAŁA nr .....
Rady Miejskiej w Jastrowiu
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej w obrębach geodezyjnych Samborsko i Jastrowie w gminie Jastrowie

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, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miejska w Jastrowiu uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej w obrębach geodezyjnych Samborsko i Jastrowie w gminie Jastrowie, zwany dalej planem, w obszarze określonym granicami na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie części terenów rolnych pod lokalizację farmy wiatrowej i związanych z nią obiektów infrastruktury technicznej.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu na mapie w skali 1:2000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności ze studium – załącznik nr 2,
3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3,
4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 4.

§2. 1. Na obszarze planu ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linia zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźnik intensywności zabudowy;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym granice i sposób zagospodarowania;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości;
5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
2) tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji farmy wiatrowej i związanych z nią obiektów infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/EW**;
3) tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
4) tereny śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
5) teren kolejowy oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**,
6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
7) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczone na rysunku plany symbolem **E**,

§4. 1. Ustala się nakaz wykonania przed lokalizacją farmy wiatrowej:

1) badań geologiczno – inżynieryjnych,
2) pełnej inwentaryzacji szczegółowej urządzeń melioracyjnych i drenażowych,
3) badań i dokumentacji archeologicznej w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi obiektami infrastruktury technicznej, melioracji wodnych, ciągami drenażowymi należy dokonać ich przebudowy zapewniającej ich dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

3. Zagospodarowanie terenu i prowadzenie prac budowlanych w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, a także otoczenia zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków. Zasięg ww. stref określa rysunek planu.

§5. 1. Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) lokalizowane elektrownie wiatrowe pracowały będą bezobsługowo w związku z czym nie jest wymagany pełny zakres sieci infrastruktury technicznej,
2) poszczególne elektrownie wiatrowe należy połączyć podziemnymi liniami kablowymi ze stacją elektroenergetyczną 110/SN kV (GPZ), zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **R/EW**. Dopuszcza się ułożenie kabli sterowania i automatyki, równoległe do elektroenergetycznych linii kablowych,
3) projektowaną stację elektroenergetyczną 110/SN kV (GPZ) zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **R/EW**, przyłączyć zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia,
4) występujące w granicach opracowania elektroenegetyczne, telekomunikacyjne linie napowietrzne oraz urządzenia drenarskie i melioracyjne muszą być zachowane. W przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy je przebudować na koszt inwestora,
5) obsługa komunikacyjna obszaru planu i poszczególnych terenów z istniejących dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** jak również **KK** realizowane na potrzeby eksploatacji elektrowni wiatrowych,
6) dopuszcza na obszarze planu wydzielenia pod drogi montażowe w liniach rozgraniczających o szerokości do 5m.
7) utrzymuje się istniejące na obszarze planu drogi polne z możliwością ich wykorzystania jako drogi montażowe. Szerokość dróg montażowych w liniach rozgraniczających do 5 m.

2. Ustala się nakaz czasowego rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej oraz gospodarki odpadami i ogrzewania w trakcie prowadzenia robót budowlanych związanych z budową farmy wiatrowej zapewniające pobór wody ze środowiska oraz

emisje do środowiska na poziomie dopuszczalnym wg przepisów odrębnych, albo dowóz wody, gromadzenie i wywóz ścieków oraz odpadów wg norm przypisanych.

§6. Inwestor zobowiązany jest zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi do powiadomienia odpowiednich władz lotniczych, o przewidywanym terminie zakończenia montażu oraz do wykonania stałego oznakowania przeszkodowego wraz z podaniem dokładnych współrzędnych geograficznych urządzeń powołując się na numer ewidencyjny przeszkody lotniczej - odpowiedni dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym.

§7. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1) zakaz zabudowy budynkami i budowlami stanowiącymi postumenty elektrowni wiatrowych,
2) możliwość budowy budowli rolniczych i obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu, w tym także ustalenia innego niż rolny i innego niż leśny sposobu zagospodarowania terenu, poza powierzchnią zajętą pod słupy linii energetycznych,
3) zakaz lokalizacji wież elektrowni wiatrowych,
4) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych i infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym w tym kabli sterowania i automatyki,
5) szczegółowa lokalizacja dróg wewnętrznych i montażowych na etapie sporządzania projektów budowlanych.

2. Dla terenów tereny rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji farmy wiatrowej i związanych z nią obiektów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R/EW**, ustala się:

1) zachowanie terenu w użytkowaniu rolniczym, z dopuszczeniem lokalizacji farmy wiatrowej składającej się do 25 siłowni wiatrowych łącznie na wszystkich terenach w obrębie planu, a także wszelkiej infrastruktury związanej z ww. przeznaczeniem terenu, szczegółowa lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na etapie sporządzania projektów budowlanych.
2) zakaz zabudowy, z wyłączeniem możliwości realizacji niebędących budynkami i wiatami budowli i pozostałych obiektów budowlanych służących zgodnemu z przeznaczeniem wykorzystaniu terenu, w szczególności:
   a) wież, słupów lub masztów stanowiących konstrukcję nośną siłowni wiatrowych,
   b) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych,

c) kablowych i słupowych linii energetycznych, wraz z kontenerowymi obiektami towarzyszącymi,
d) dróg wewnętrznych i dojazdów do siłowni wiatrowych, obiektów infrastruktury technicznej, a także do gruntów rolnych i leśnych,
e) pozostałych linii uzbrojenia technicznego,
f) urządzeń melioracji wodnych oraz ciągów i urządzeń drenażowych,

3) 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:
   a) 0,5 ha – dla gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej,
   b) 1 ha – dla gruntów rolnych IV klasy bonitacyjnej, albo V i VI klasy bonitacyjnej wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego;
4) do powierzchni zwartego obszaru gruntów rolnych nie wlicza się dróg i dojazdów, które po zakończeniu realizacji farmy wiatrowej ulegną likwidacji lub zostaną zagospodarowane wyłącznie jako grunty rolne;
5) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek łącznej powierzchni zabudowy na wszystkich terenach **R/EW** do łącznej powierzchni wszystkich terenów **R/EW**, w wysokości 0,1%,
6) wysokość wieży, słupa lub masztu stanowiących konstrukcję nośną siłowni wiatrowych do 140 m npt., przy czym wraz ze śmigłem w jego górnym położeniu nie wyżej niż ;
7) minimalną odległość pomiędzy wieżami wiatrowymi 300 m npt;
8) minimalne odległości lokalizacji siłowni wiatrowych od:
   a) zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi - 500 m,
   b) terenów leśnych (**ZL**) - 200 m,
   c) terenów **KDW** – 20 m,
   d) terenu **KK** – 20 m,
9) realizację głównego punktu zasilania (GPZ), którego zwarty obszar nie może przekraczać 1 ha, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy określonych na rysunku planu,
10) możliwość realizacji zabudowy na terenie ww. GPZ z zachowaniem poniższych warunków:
    a) dach jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci od 5º do 15º,
    b) szerokość elewacji frontowej od 2 do 6 m,

c) wysokość okapu od 2 do 3,5 m npt.,
d) wysokość kalenicy od 2,5 do 5 m npt.,

11) siłownie oraz budowle stanowiące ich konstrukcje nośne o ujednoliconej kolorystyce, przy czym zastosowany kolor winien być jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, matowy,
12) zakaz umieszczenia reklam na konstrukcjach siłowni wiatrowych za wyjątkiem symbolu producenta;
13) budowle stanowiące konstrukcje nośne siłowni wiatrowych powinny posiadać wymagane zabezpieczenia odgromowe, przed emisją fal elektromagnetycznych, przed porażeniem prądem elektrycznym oraz być wyposażone w znaki przeszkodowe;
14) oświetlenie wież nie może powodować nadmiernego podświetlenia tła zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz nie może przypominać znaków nawigacyjnych stosowanych w ruchu powietrznym;
15) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, a także zadrzewień wzdłuż dróg, z wyłączeniem zadrzewień uniemożliwiających właściwe utrzymanie ciągów melioracyjnych i drenażowych oraz samoistnych zadrzewień na nieużytkowanych gruntach rolnych;
16) możliwość realizacji nowych zadrzewień śródpolnych w odległości nie mniejszej niż 100 m od budowli stanowiących konstrukcje nośne siłowni wiatrowych;

3. Dla terenów lasów i gruntów leśnych, oznaczonych na rysunku symbolem **ZL**, ustala się zachowanie przeznaczenia terenu na cele leśne, bez możliwości wprowadzenia jakiejkolwiek innej niż leśna funkcji terenu. Dopuszcza się realizację wszelkich obiektów służących wyłącznie produkcji leśnej z wyłączeniem budynków.

4. Dla terenów śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

1) zachowanie lub odbudowę (odtworzenie) zbiorników wodnych,
2) zakaz realizacji budowli, z wyłączeniem budowli służących:
   a) poprawie retencji wód,
   b) regulacji stosunków wodnych,
   c) zachowaniu istniejącego przebiegu cieków i ich przepływów,
   d) przywróceniu właściwego przebiegu cieków i ich przepływów,
   e) ochronie przyrody i środowiska,

f) realizacji dróg i dojazdów do pozostałych terenów funkcjonalnych,
g) realizacji linii uzbrojenia technicznego.

5. Dla terenu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK**, ustala się:
   1) zachowanie z możliwością przebudowy istniejącej bocznicy kolejowej,
   2) zakaz zabudowy, poza obiektami budowlanymi służącymi obsłudze ruchu na ww. bocznicy.

6. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**, ustala się:
   1) zachowanie z możliwością przebudowy istniejących dróg,
   2) zakaz zabudowy, poza elementami drogi, a także poza urządzeniami infrastruktury technicznej nie związanych z ww. drogami.

7. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**, ustala się:
   1) zachowanie z możliwością przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej,
   2) zakaz zabudowy, poza obiektami budowlanymi służącymi obsłudze ww. linii oraz gospodarce leśnej.

§8. 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się

opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **R/EW** oraz **E** - 30 %,
2) Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych, nie stanowiących zwartego kompleksu użytków rolnych, pochodzenia organicznego, na cele nierolnicze pod fundamenty, drogi montażowe i stacją elektroenergetyczną (GPZ) o łącznej powierzchni 3 ha.

§9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Jastrowie.

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

Uzasadnienie

do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej w obrębach geodezyjnych Samborsko i Jastrowie w gminie Jastrowie.

Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości Rady Gminy, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218), ponadto w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) określa się, że „wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 20 ust. 1 stanowi, że plan miejscowy uchwala Rada Gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jastrowie uchwalonym dnia .....nr uchwały....., możliwe stało się zlokalizowanie na wskazanym obszarze farmy wiatrowej. Biorąc pod uwagę fakt, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy przystąpiono dnia 26 lutego 2008r. uchwałą nr 92/2008 do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej w obrębach geodezyjnych Samborsko i Jastrowie w gminie Jastrowie. Podjęcie prac było celowe ze względu na fakt prowadzenia właściwej, zrównoważonej polityki przestrzennej miasta i gminy

Jastrowie. Projekt planu nie tylko kształtuje przestrzeń określonego obszaru ale również realizuje ekonomiczny interes gminy oraz zgodny jest z polityką energetyczną kraju jak również z dyrektywami Unii Europejskiej w zakresie energii odnawialnej. Wspomnieć należy, iż cele ilościowe określone w dyrektywie Unii Europejskiej o promocji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych nakładają na kraje członkowskie wspólnoty obowiązek, aby udział zielonej energii w bilansie zużycia energii elektrycznej w Unii wzrósł do 22% w 2010r. Dodatkowo polityka energetyczna Polski do roku 2025 zakłada zwiększenie udziału energetyki wiatrowej w całej produkcji.

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy i Miasta Jastrowie jako jeden z priorytetów wymienia się ochronę powietrza poprzez promowanie ekologicznych źródeł energii. Natomiast zgodnie z Programem Ochrony Środowiska dla Gminy i Miasta Jastrowie na lata 2004-2011, w związku z zaproponowanymi kierunkami działań wskazuje się zasadność wzrostu wykorzystania odnawialnych źródeł energii (biogaz, biomasa, elektrownie wiatrowe).

Obszar przeznaczony pod lokalizację farmy wiatrowej, poprzez swoje doskonałe warunki jest w pełni predysponowany do lokalizacji takiej inwestycji. Wpływ na ten fakt mają warunki terenowe, jak również warunki wiatrowe oraz dalekie sąsiedztwo zabudowań.

Uchwała nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolnicze i nie leśne.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie regulacji umożliwiających lokalizację farmy elektrowni wiatrowej w sposób zapewniający bezkonfliktowe funkcjonowanie tej inwestycji na terenie gminy.

Wszystkie rejony lokalizacji turbin wiatrowych, przewidziane w projekcie planu, znajdują się w odległości nie mniejszej niż 500 m od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Jest to strefa ochrony istniejącej zabudowy przed skutkami działania turbin, głównie przed hałasem oraz promieniowaniem magnetycznym. Na całym terenie wyklucza się możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych. Zawarte w projekcie planu ustalenia zapewniają odpowiedni klimat akustyczny dla miejscowości Samborsko oraz Jastrowie.

Do poszczególnych turbin wiatrowych dojazd odbywać się będzie poprzez wewnętrzny układ drogowy.

Ustala się nakaz prowadzenia monitoringu skutków oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, a w szczególności na migrujące ptactwo i ostoje ich bytowania w ciągu pierwszych 5 lat eksploatacji siłowni wiatrowych.

Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie, a w dniu ..... został wyłożony do publicznego wglądu.

Stwierdza się, iż plan przygotowano zgodnie z obowiązującymi przepisami przy zachowaniu procedur i terminów określonych w przepisach szczegółowych.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.