UCHWAŁA NR LXIX/503/10
RADY MIEJSKIEJ W SZPROTAWIE

z dnia 30 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów parków siłowni wiatrowych w obrębie wsi Dzikowice i Długie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591z późn. zm.) i 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 późn. zm.), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Szprotawie nr XXXVIII/327/09 z dnia 31.03.2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów parków siłowni wiatrowych w obrębie wsi Dzikowice i Długie, **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów parków siłowni wiatrowych w obrębie wsi Dzikowice i Długie**

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1. Plan obejmuje obszar w granicach, określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, jako granica opracowania.

§ 2. 1) Integralnymi częściami uchwały są:

a) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 2 000;

b) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania";

c) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu".

2) Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 1, nie są ustaleniami planu

§ 3. 1) W planie określono:

a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

j) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

k) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

l) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) W planie nie zostały określone, ze względu na brak występowania:

a) granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;

b) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

c) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. 1) Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

a) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie uchwalenia planu;

b) **plani e** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

c) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

d) **granicach opracowania** – należy przez to rozumieć granice opracowania niniejszego planu, określone na rysunku planu;

e) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający oznaczenie liczbowe i literowe;

f) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

g) **minimalnej powierzchni działki budowlanej** - odnosi się to do działek wydzielanych na podstawie niniejszego planu i nie dotyczy działek istniejących w dniu jego wejścia w życie; w uzasadnionych przypadkach minimalna powierzchnia może zostać zmniejszona nie więcej niż o 10%;

h) **przepisach szczególnych** – odnosi się to do przepisów powszechnie obowiązujących;

i) **obiektach budowlanych przeznaczonych do zachowania** - należy przez to rozumieć, że nie przewiduje się potrzeby wyburzania istniejących budynków; likwidacji istniejących budowli lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości; jeżeli potrzeba dokonania wyburzeń, usunięcia budowli lub zmiany sposobu zagospodarowania terenu wyniknie ze złego stanu technicznego istniejącego zainwestowania lub z realizacji innych ustaleń planu – dopuszcza się tego rodzaju przekształcenia;

j) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez nadziemną część obiektu budowlanego liczoną przy styku obiektu z powierzchnią terenu, bez wliczania części podziemnych obiektu oraz części nadziemnych nie posiadających styku z powierzchnią terenu; w przypadku elektrowni wiatrowych do powierzchni zabudowy nie wlicza się fundamentu i śmigieł.

2) Ustalenia ogólne obowiązują dla całego obszaru, w granicach opracowania.

3) Obszar w granicach opracowania może być użytkowany tymczasowo, do czasu realizacji ustaleń planu, w dotychczasowy sposób.

§ 5. Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury technicznej

1) Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej stanowią obiekty budowlane przeznaczone do zachowania.

2) Dopuszcza się możliwość modernizacji, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

3) Dopuszcza się skrzyżowania projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi. Sposób usunięcia kolizji w takich przypadkach określają przepisy szczególne.

4) Zasady realizowania nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej określone zostały w ustaleniach szczegółowych, w Rozdziale 3 uchwały.

5) Dopuszcza się lokalizację budynków stacji transformatorowych w odległości 1,5 metra od granicy działki z wyjątkiem tych miejsc, w których na rysunku planu ustalona została nieprzekraczalna linia zabudowy.

6) W obrębie pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii eletroenergetycznej średniego napięcia, oznaczonej na rysunku planu symbolem e Sn, wynoszącego 24 metry, po 12 metrów od osi linii, obowiązują następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:

a) zakaz zabudowy;

b) zakaz sadzenia drzew i krzewów bezpośrednio pod linią;

c) w przypadku modernizacji, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i odbudowy linii pas technologiczny zmienia się analogicznie do nowego przebiegu i parametrów technicznych linii.

§ 6. Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

1) Ustala się ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu. Zasady prowadzenia prac ziemnych w obrębie stanowiska określają przepisy szczególne.

2) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu jako OW – strefa obserwacji archeologicznej. Lokalizowanie obiektów budowlanych w granicach strefy podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3) Ustala się obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych znajdujących się w strefie lokalnych korytarzy ekologicznych. Dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów pod warunkiem wprowadzenia nasadzeń kompensacyjnych.

4) Na terenach przeznaczonych na inwestycje ustala się obowiązek zdjęcia wierzchniej warstwy humusu przed przystąpieniem do prac ziemnych.

5) Grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstawać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.

6) W przypadku obecności w ściekach deszczowych substancji ropopochodnych lub chemicznych, obowiązuje ich neutralizowanie na terenie własnym inwestora.

7) Obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których mogłoby dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.

8) Po zakończeniu prac budowlanych, teren przeznaczony do użytkowania rolniczego nakazuje się przywrócić do stanu pierwotnego, umożliwiającego prowadzenie upraw rolniczych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 7. 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R o powierzchni 69,5171ha, 8R o powierzchni 33,7918ha, 10R o powierzchni134,3523ha,13R o powierzchni 1,7575ha, 15R o powierzchni194,3067ha, 23R o powierzchni 3,6445ha , ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, które mogą być lokalizowane pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, o której mowa w art.7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.), z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej, dla których obowiązuje zakaz lokalizowania,
- budowle rolnicze i urządzenia budowlane z nimi związane, o wysokości nie większej niż 12m oraz o powierzchni zabudowy nie większej niż 500m2 dla jednej działki rolnej,
- drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do elektrowni wiatrowych,
- stawy hodowlane i oczka wodne,
- urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;

c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 23,5 m od osi drogi 7KDZ w obrębie terenów: 1R, 10R, ;

d) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 23,5 m od osi drogi 18KDZ w obrębie terenu, 15R, 23R;

e) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 18 m od osi drogi 14KDL w obrębie terenu 15R, 8R;

f) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych innych niż wymienione w punkcie 2., w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2) Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu jako lokalny korytarz ekologiczny, zlokalizowanego w obrębie terenów: 1R i 10R obowiązują następujące zasady:

a) korytarz pełni funkcję łącznika przyrodniczego pomiędzy kompleksami leśnymi i łąkowymi;

b) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych kubaturowych, w tym budowli rolniczych;

c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o nawierzchni nieutwardzonej.

3) W obrębie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zlokalizowanych na terenie 1R, opisanych na rysunku planu numerami: 67, 71, 73 i 87, zlokalizowanych na terenie 10R, opisanych na rysunku planu numerami: 56, 57, 59, 60,61, 62, 63, 64, 65 i 66 , , obowiązują ustalenia §6 ust.1.

4) W pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia oznaczonej symbolem e Sn, wskazanym na rysunku planu w obrębie terenu 15R, obowiązują ustalenia §5 ust. 6.

§ 8. 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 11R/E o powierzchni 6,8657ha, oraz 12R/E o powierzchni 9,0352ha, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy przeznaczony na lokalizację maksymalnie jednej wieży elektrowni wiatrowych o mocy od 1,5 MW do 3,0 MW, na każdym z wymienionych w ust. 1 terenów;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej towarzyszące elektrowniom wiatrowym,

- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej nie związane z funkcją podstawową określoną w punkcie 1, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, o której mowa w art.7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) oraz nie będzie uniemożliwiała realizacji przeznaczenia podstawowego, określonego w punkcie 1, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej, dla których obowiązuje zakaz lokalizowania,

- drogi wewnętrzne, w tym place oraz drogi montażowe służące do dojazdu do wież elektrowni wiatrowych;

c) zakaz lokalizowania innych niż wymienione w punkcie 1. i 2. obiektów budowlanych, w tym zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;

d) zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, nie stanowiących zwartego kompleksu użytków rolnych pochodzenia mineralnego, na cele nierolnicze pod wieże elektrowni wiatrowych oraz place i drogi montażowe pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, o której mowa w art.7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.); pozostała część terenu pozostaje w użytkowaniu rolniczym;

e) możliwość podziału na działki w celu wydzielenia terenów na lokalizację wież elektrowni wiatrowych, placów i dróg montażowych umożliwiających dojazd do nich;

f) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, w tym: nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu 11R/E w odległości 23,5 m od osi drogi 7KDZ;

g) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość wież elektrowni wiatrowych - 150 metrów nad poziomem terenu,

- maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu śmigła wirnika - 200 metrów,

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednej wieży elektrowni wiatrowej – 625 m2,

- powierzchnia nadziemna wieży elektrowni wiatrowej matowa, w pastelowych kolorach, nie stanowiących kontrastu z otoczeniem,

- elektrownie wymagają zgłoszenia i oznakowania jako przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2) W obrębie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, zlokalizowanego na terenie 12R/E, opisanego na rysunku planu numerem:17, obowiązują ustalenia §6 ust.1.

§ 9. 1) Dla terenu o powierzchni 46,3878ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 17R/E, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy przeznaczony na lokalizację maksymalnie czterech wież elektrowni wiatrowych o mocy od 1,5 MW do 3,0 MW każda;

b) przeznaczenie uzupełniające

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej towarzyszące elektrowniom wiatrowym,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej nie związane z funkcją podstawową określoną w punkcie 1, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, o której mowa w art.7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) oraz nie będzie uniemożliwiała realizacji przeznaczenia podstawowego, określonego w punkcie 1, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej, dla których obowiązuje zakaz lokalizowania,
- drogi wewnętrzne, w tym place oraz drogi montażowe służące do dojazdu do wież elektrowni wiatrowych;

c) zakaz lokalizowania innych niż wymienione w punkcie 1. i 2. obiektów budowlanych, w tym zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;

d) zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, nie stanowiących zwartego kompleksu użytków rolnych pochodzenia mineralnego, na cele nierolnicze pod wieże elektrowni wiatrowych oraz place i drogi montażowe pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, o której mowa w art.7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.); pozostała część terenu pozostaje w użytkowaniu rolniczym;

e) możliwość podziału na działki w celu wydzielenia terenów na lokalizację wież elektrowni wiatrowych, placów i dróg montażowych umożliwiających dojazd do nich;

f) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

g) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość wież elektrowni wiatrowych - 150 metrów nad poziomem terenu,
- maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu śmigła wirnika - 200 metrów,
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednej wieży elektrowni wiatrowej – 625 m2,
- powierzchnia nadziemna wieży elektrowni wiatrowej matowa, w pastelowych kolorach, nie stanowiących kontrastu z otoczeniem,
- elektrownie wymagają zgłoszenia i oznakowania jako przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2) W pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia oznaczonej symbolem e Sn, wskazanym na rysunku planu na terenie 17 R/E, obowiązują ustalenia §5 ust. 6.

§ 10. 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2ZL o powierzchni 0,7537ha, 4ZL o powierzchni 1,6403ha, 5ZL o powierzchni 2,3567ha, 6ZL o powierzchni 0,2894ha, 9ZL o powierzchni 0,3936ha, 16ZL o powierzchni 0,1210ha, 19ZL o powierzchni 25,5557ha, 20ZL o powierzchni 5,5594ha, 21ZL o powierzchni 2,3076ha, 22ZL o powierzchni 1,5966ha, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: teren leśny;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, które mogą być lokalizowane pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, o której mowa w art.7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej, dla których obowiązuje zakaz lokalizowania,
- drogi wewnętrzne;

c) zakaz lokalizowania innych niż wymienione w punkcie 2. obiektów budowlanych, w tym zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi

2) Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu jako lokalny korytarz ekologiczny na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 9ZL, 19ZL, 20ZL, obowiązują następujące zasady:

a) korytarz pełni funkcję łącznika przyrodniczego pomiędzy kompleksami leśnymi i łąkowymi;

b) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych kubaturowych, w tym budowli rolniczych;

c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o nawierzchni nieutwardzonej.

3) W granicach terenu 19ZL wskazano na rysunku planu strefę ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody, ustanowioną decyzją ROŚ.II – s.och. – N/1 – 6226/3/3/00 z dnia 15.09.2000r., w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, ustalone w niniejszej decyzji.

§ 11. 1) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3WS o powierzchni 0,1373ha,ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe, pełniące funkcję lokalnego korytarza ekologicznego;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- urządzenia melioracji wodnych,
- sieci infrastruktury technicznej, dla których ustala się możliwość poprowadzenia przez ciek,
- mosty umożliwiające przekraczanie cieku;

c) zakaz lokalizowania innych niż wymienione w punkcie 2. obiektów budowlanych, w tym zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

§ 12. 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7KDZ o powierzchni 3,8777ha, 18KDZ o powierzchni 2,0643ha,ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, klasy technicznej Z – zbiorcza;
- przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej, dla których obowiązuje zakaz lokalizowania
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami własności terenu.

§ 13. 1) Dla terenu o powierzchni 0,9620ha oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KDL, ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, klasy technicznej L – lokalna;

b) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej, dla których obowiązuje zakaz lokalizowania;

c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami własności terenu.

Rozdział 4.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

GMINA SZPROTAWA

PRZEWODNICZĄCY RADY
Zdzisław Paprocki