

Uchwała Rady Gminy Boleszkowice Nr XXII/132/2008 z dnia 28.08.2008 roku,
(Dz. Urzędowy Woj. Zachodniopomorskiego Nr 85 poz.1797 z dnia 15.10.2008 roku) dla
lokalizacji elektrowni wiatrowych w obrębie Boleszkowice Gmina Boleszkowice.

Dział I

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Zakres Regulacji

§1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/57/2007 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice” przyjętego Uchwałą Nr XXVII/128/05 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 31 marca 2005 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Boleszkowice w gminie Boleszkowice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1176,77 ha, oznaczony na załącznikach graficznych od nr 1 do nr 13, do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

4. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

1) załączniki graficzne - rysunki planu miejscowego:

a) załączniki nr 1, nr 5, nr 10- rysunki w skali 1 : 5000,

b) załączniki nr 2, nr 3, nr 4, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 11, nr 12, nr 13-rysunki w skali 1: 2000;

2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice” dla obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 14; rozstrzygnięcie Rady Gminy Boleszkowice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 15; rozstrzygnięcie Rady Gminy Boleszkowice w sprawie zasad realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 16.

§ 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 linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości;

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

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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:

2. Ustalenia planu miejscowego obejmują:

- 1) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych z niezbędną infrastrukturą i tereny rolnicze z zakazem lokalizacji zabudowy na stały pobyt ludzi, ograniczone nieprzekraczalną linią zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem - E/R;
 - 2) tereny rolnicze objęte zakazem lokalizacji zabudowy na stały pobyt ludzi, oznaczone na rysunku planu symbolem - R;
 - 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem - RM;
 - 4) tereny rolnicze z infrastrukturą techniczną - strefy lokalizacji gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z infrastrukturą i wyposażeniem towarzyszącym oznaczone na rysunku planu symbolem - EG;
 - 5) tereny istniejących dróg gminnych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem -KDD;
3. Tereny objęte planem do chwili ich zagospodarowania zgodnie z projektowaną funkcją mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

Rozdział 2

Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 3. 1. Rygory dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla znajdujących się w granicach planu w Strefie W. III - ograniczonej ochrony konserwatorskiej, stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej, obowiązuje:

- 1)współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 3

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

§ 4. W zakresie środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1)obowiązek zabezpieczenia środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi;
- 2) budowa elektrowni wiatrowych wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) po zakończeniu prac inwestycyjnych teren przywrócić do stanu, umożliwiającego kontynuację jego użytkowania w dotychczasowy sposób z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących zagospodarowania i użytkowania strefy kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 4) zakaz zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
- 5) zakaz zmiany konfiguracji terenu — zmiany powstałe w wyniku prowadzonych prac budowlanych należy przywrócić do stanu umożliwiającego kontynuację jego użytkowania w dotychczasowy sposób;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm

- uciążliwości poza granicami obszaru;
- 7) część obszaru planu położona w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno -obowiązuje ochrona przed migracją zanieczyszczeń odpowierzchniowych;
 - 8) występujące na obszarze opracowania projektowane obszary cenne przyrodniczo do zachowania z następującymi ograniczeniami w zagospodarowaniu:
 - a) zakaz zabudowy i grodzenia terenu,
 - b) zakaz wywożenia śmieci,
 - c) zakaz eksploatacji torfu.

Rozdział 4

Ustalenia z zakresu obsługi inżynieryjnej i komunikacji

§ 5. Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1)elektrownie będą pracowały bezobsługowo w związku z czym nie projektuje się uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w gaz;
- 2) inwestor zobowiązany jest zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi do powiadomienia odpowiednich władz lotniczych, o przewidywanym terminie zakończenia budowy oraz do wykonania oznakowania przeszkodowego wraz z podaniem dokładnych współrzędnych geograficznych urządzeń powołując się na numer ewidencyjny przeszkody lotniczej - odpowiedni dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym;
- 3) elektrownie należy połączyć między sobą i z projektowanymi stacjami elektroenergetycznymi SN -kablową siecią elektroenergetyczną średnich napięć;
- 4) połączenie stacji elektroenergetycznych SN ze stacją elektroenergetyczną 110 kV „Dębno” zlokalizowaną poza obszarem opracowania - liniami kablowymi średnich napięć;
- 5) występujące w granicach opracowania elektroenergetyczne i telekomunikacyjne sieci do zachowania; w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami dopuszcza się ich przebudowę na koszt inwestora;
- 6) występujące w granicach opracowania urządzenia melioracyjne muszą być zachowane, a w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować zachowując drożność całego systemu;
- 7) obsługa komunikacyjna obszaru planu i poszczególnych terenów z istniejących dróg gminnych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD** oraz przez drogi serwisowe realizowane na potrzeby budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowych, szerokość dróg serwisowych w liniach rozgraniczających - od 4,0 m do 6,0 m;
- 8) utrzymuje się istniejące drogi polne z możliwością ich wykorzystania jako dróg serwisowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zespołu elektrowni wiatrowych;
- 9) powierzchnia placów serwisowych do 900 m²;
- 10) dopuszcza się budowę nowych lub poszerzenie istniejących zjazdów z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD oraz utrzymanie istniejących i budowa nowego zjazdu z drogi powiatowej klasy zbiorczej 2136 Z (poza obszarem opracowania), zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział II

Ustalenia szczegółowe Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Na terenach o łącznej powierzchni 163,30 ha, oznaczonych na rysunkach planu, symbolem E/R ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe: obszar lokalizacji do 20 wież elektrowni wiatrowych o mocy

do 3,0 MW wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej o łącznej mocy nie przekraczającej 60 MW - poza miejscem lokalizacji fundamentu wieży, drogi i placu serwisowego, użytkowanie wyłącznie rolnicze z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi;

- 2) szczegółowa lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą nastąpi na etapie sporządzania projektów budowlanych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość wieży ponad poziom terenu - 125,0 m,
 - b) maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej - 180,0 m ponad poziomem terenu,
 - c) powierzchnia placów serwisowych do 900 m²,
 - d) powierzchnia fundamentu dla jednej wieży elektrowni wiatrowej do 600 m²,
 - e) w celu spełnienia warunków wynikających z norm dopuszczalnego poziomu hałasu, lokalizację wież dopuszcza się w odległości zgodnej z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - f) minimalna odległość między wieżami - 300,0 m,
 - g) minimalna odległość od istniejących dróg powiatowych i gminnych - 53,0 m,
 - h) odległość od istniejącego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia - min. 50,0 m,
 - i) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny powinny być pomalowane w kolorach pastelowych,

nie kontrastujących z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa - bez refleksów świetlnych, przy uwzględnieniu wymaganego przepisami odrębnymi sposobu oznakowania przeszkód lotniczych, należy przewidzieć oznakowanie dzienne i nocne elektrowni - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

dopuszcza się umieszczenie na gondoli logo producenta, inwestora lub właściciela elektrowni wiatrowych,

- l) urządzenia wymagają oznakowania przeszkodowego wg aktualnie obowiązujących przepisów, m) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej takich jak transformator,

rozdzielnia i inne niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania elektrowni;

- 4) obowiązek wykonania rozpoznania geotechnicznego umożliwiającego szczegółowe określenie sposobu posadowienia konstrukcji;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 3 niniejszej uchwały;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie § 4 niniejszej uchwały;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej zgodnie z § 5 niniejszej uchwały;
- 8) istniejące na obszarze planu elektroenergetyczne i telekomunikacyjne linie napowietrzne do zachowania z możliwością ich przebudowy i skablowania;
- 9) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych i infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym w tym kabli sterowania, automatyki i telekomunikacji;
- 10) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych gruntów rolnych na cele związane z rolniczym użytkowaniem terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 11) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych gruntów rolnych na potrzeby wydzielania dróg i placów serwisowych, fundamentów pod elektrownie wiatrowe oraz urządzeń infrastruktury technicznej takich jak transformator, rozdzielnia i inne niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania elektrowni.

2. Na terenach o powierzchni 970,28 ha, oznaczonych na rysunkach planu symbolem R ustala się:

- 1) tereny rolnicze z zakazem zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w tym zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolniczą;

- 2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu wraz z istniejącymi na terenie liniami energetycznymi napowietrznymi i gazociągami wysokiego ciśnienia;
- 3) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację podziemnych i naziemnych sieci i urządzeń infrastruktury, rozdzielni elektroenergetycznych SN oraz dróg serwisowych związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie odrębnych przepisów branżowych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie § 3 niniejszej uchwały;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 4 niniejszej uchwały;
- 7) istniejące na obszarze planu elektroenergetyczne i telekomunikacyjne linie napowietrzne, do zachowania z możliwością ich przebudowy lub skablowania;
- 8) dopuszcza się możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych związanych z lokalizacją niezbędnych urządzeń infrastrukturalnych związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych.

3. Na terenie oznaczonym na załączniku nr 13, o powierzchni 0,51 ha, oznaczonym symbolem RM ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej,
 - b) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, do 9,5 m, w tym dach wysoki, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci głównych do 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40 % pow. działki,
 - f) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg,
 - g) obsługa infrastrukturą techniczną z istniejących sieci.

4. Na terenach o łącznej powierzchni 8,58 ha, oznaczonych na załącznikach nr 5 i nr 10 symbolem KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: istniejące drogi gminne klasy dojazdowej do zachowania i dalszego użytkowania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczenia istniejące od 10,0 m do 20,0 m wg rysunku planu;
- 3) dopuszcza się włączenie dróg serwisowych i poszerzenie istniejących zjazdów oraz prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych i infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym, w tym kabli sterowania, automatyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się budowę nowych lub poszerzenie istniejących zjazdów.

5. Na terenach, o łącznej powierzchni 34,10 ha oznaczonych na rysunkach planu symbolem EG ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze z infrastrukturą techniczną- strefy lokalizacji gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z infrastrukturą! wyposażeniem towarzyszącym;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) prowadzenie gazociągów pod ziemią - nie dotyczy elementów wyposażenia gazociągów lokalizowanych na podstawie wymogów technicznych na powierzchni terenu,
 - b) zagospodarowanie strefy kontrolowanej gazociągów zgodne z właściwymi dla nich przepisami odrębnymi,
 - c) poza lokalizacją sieci gazowej wraz z infrastrukturą! wyposażeniem towarzyszącym użytkowanie rolnicze z zakazem lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - d) dopuszcza się zmianę oznaczonego na rysunku planu przebiegu projektowanego gazociągu wynikającą z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji, przy czym strefa kontrolowana nie może wykraczać poza granice terenów EG,

e) dopuszcza się lokalizację podziemnych i naziemnych sieci w tym kabli sterowania i automatyki, dróg serwisowych - związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie odrębnych przepisów branżowych.

Dział III **Ustalenia końcowe**

§ 7. 1 Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: E/R; EG - 30 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem R - 0%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: MR, KDD - 0%.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych, nie stanowiących zwartego kompleksu użytków rolnych, na cele nierolnicze pod fundamenty, drogi i place serwisowe, stacje elektroenergetyczne - o łącznej powierzchni 5,80 ha, w tym:

- 1) 4,65 ha gruntów ornych klasy R III;
- 2) 1,15 ha gruntów ornych klasy R IV.

3. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boleszkowice.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Boleszkowic.