Uchwała Nr 39/11
Rady Gminy Zgorzelec
z dnia 28 kwietnia 2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Przesieczany, części obrębu geodezyjnego Gronów i części obrębu geodezyjnego Sławnikowice, gmina Zgorzelec z przeznaczeniem pod Farmę Wiatrową.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.), Uchwały Nr 174/09 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 16 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Uchwały Nr 293/2010 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 174/09 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 16 lutego 2009r., a także po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec zatwierdzonym Uchwałą Nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007r.
Rada Gminy Zgorzelec uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Przesieczany, części obrębu geodezyjnego Gronów i części obrębu geodezyjnego Sławnikowice, gmina Zgorzelec z przeznaczeniem pod Farmę Wiatrową, zwany dalej „planem", w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 3.

3. Załącznik nr 1 stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 2.

Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:
1) „podstawowe przeznaczenie terenu "– należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
2) „uzupełniające przeznaczenie terenu" - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i które nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
3) „obowiązująca linia rozgraniczająca"- należy przez to rozumieć linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
4) „teren"- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
5) „tymczasowe zagospodarowanie"- należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym zapisami planu;
6) „uciążliwości"- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i in.;
7) „wskaźniku zabudowy" – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy obiektu – budowli do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
   1) WS – tereny wód śródlądowych;

2) ZL – tereny lasów;
3) E – tereny strefy ekologicznej na gruntach rolniczych;
4) ZC – tereny cmentarza;
5) US – tereny sportu i rekreacji;
6) R – tereny rolnicze;
7) EW/R – tereny elektrowni wiatrowych i gruntów rolnych;
8) KDx – tereny dróg transportu rolniczego.

2. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4.

1. Przyjmuje się następujące ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem WS:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód śródlądowych;
   2) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych.

2. Przyjmuje się następujące ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZL:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
   2) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Przyjmuje się następujące ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem E:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny strefy ekologicznej na gruntach rolniczych;
   2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
      - zakrzewienia i zadrzewienia wzdłuż cieków wodnych;
      - obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
   3) pozostawienie gruntów sklasyfikowanych jako Ł w dotychczasowym użytkowaniu,
   4) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej dla rolnika.

4. Przyjmuje się następujące ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZC:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarza;
   2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
      - obiekty sakralne;
      - parkingi i place;
      - obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Przyjmuje się następujące ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem US:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji, takie jak: boiska sportowe, korty tenisowe;
   2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
      - obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi terenów sportu i rekreacji;
      - obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

6. Przyjmuje się następujące ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem R:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
   2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
      - zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne w odległości minimum 100,0m od siłowni wiatrowych;
      - drogi wewnętrzne dla potrzeb elektrowni wiatrowych umożliwiające dostęp do dróg transportu rolniczego KDx;
      - obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym dla obsługi elektrowni wiatrowych;
   3) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej dla rolnika.

7. Przyjmuje się następujące ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem EW/R:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny elektrowni wiatrowych i gruntów rolnych;
   2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
      - drogi wewnętrzne dla potrzeb elektrowni wiatrowych umożliwiające dostęp do dróg transportu rolniczego KDx;
      - obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym dla obsługi elektrowni wiatrowych;
      - place.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

1. Dla terenów objętych miejscowym planem ustala się:
   1) gospodarka odpadami: nie przewiduje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
   2) elektrownie wiatrowe, zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem EW/R nie mogą powodować przekroczenia poza obszarem planu dopuszczalnych poziomów hałasu, ustalonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   3) należy prowadzić na bieżąco monitoring z ciągłą rejestracją parametrów pracy elektrowni wiatrowej;
   4) należy zastosować nowoczesną technologię i urządzenia charakteryzujące się wysoką sprawnością wytwarzania energii oraz niskim poziomem emisji hałasu oraz niskim natężeniem pól elektrycznych i magnetycznych;
   5) w zakresie ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem będą uwzględnione przepisy odrębne w sprawie szczególnych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania, jakie mogą wystąpić w środowisku oraz wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania;
   6) należy przeprowadzić monitoring porealizacyjny celem weryfikacji prognoz oddziaływania na ptaki i nietoperze oraz wprowadzić wszystkie działania minimalizujące wynikające z monitoringu.

2. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów oraz przy zachowaniu następujących zasad:
   1) zakłada się wykonywanie prac związanych z modernizacją, odbudową i utrzymaniem cieków wodnych;
   2) zachować wolny od zabudowy pas terenu o szerokości min. 3,0m od brzegów cieków podstawowych potrzebny do wykonywania czynności związanych z eksploatacją tych urządzeń;
   3) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z przepisami szczególnymi;
   4) nakaz odbudowy przez właściciela gruntów urządzeń melioracji szczegółowych, w związku z zachowaniem systemów przeciwerozyjnych;
   5) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w odległości min. 3,0m od skarpy urządzeń podstawowych.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

1. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu, w której obowiązuje zakaz umieszczania reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy w tym obszarze.

2. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych w obszarze AZP 78-11:
   1) Sławnikowice, nr 1/3: ślad osadnictwa, neolit;
   2) Sławnikowice, nr 8/24: ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
   3) Sławnikowice, nr 6/22: ślad osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, okres nowożytny;
   4) Sławnikowice, nr 7/23: ślad osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, okres nowożytny;
   5) Gronów, nr 9/9: ślad osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, okres nowożytny;
   6) Gronów, nr 8/8: ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
   7) Gronów, nr 7/7: ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

3. Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej ze względu na nasycenie stanowiskami archeologicznymi osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu, Delegaturą w Jeleniej Górze co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym. Nadzór archeologiczny prowadzony jest przez uprawnionego archeologa po uzyskaniu stosownego pozwolenia przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

4. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.
Nie wprowadza się ustaleń ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

Rozdział 7
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 8.
1. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem EW/R:
   1) ustala się lokalizację budowli elektrowni wiatrowej od zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi w odległości nie mniejszej niż:
      - 580,0m od osi siłowni wiatrowej oznaczonej symbolem 1.EW/R;
      - 1000,0m od osi siłowni wiatrowej oznaczonej symbolem 2.EW/R;
      - 550,0m od osi siłowni wiatrowej oznaczonej symbolem 3.EW/R;
      - 760,0m od osi siłowni wiatrowej oznaczonej symbolem 4.EW/R;
      - 987,0m od osi siłowni wiatrowej oznaczonej symbolem 5.EW/R;
      - 560,0m od osi siłowni wiatrowej oznaczonej symbolem 6.EW/R;
      - 700,0m od osi siłowni wiatrowej oznaczonej symbolem 7.EW/R;
      - 860,0m od osi siłowni wiatrowej oznaczonej symbolem 8.EW/R;
      - 550,0m od osi siłowni wiatrowej oznaczonej symbolem 9.EW/R;
   2) ustala się lokalizację budowli elektrowni wiatrowej w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od dróg transportu rolniczego;
   3) maksymalny wskaźnik zabudowy:
      - dla elektrowni wiatrowej nr 1 i 3: 1,00;
      - dla elektrowni wiatrowej nr 2 i 4: 0,30;
      - dla elektrowni wiatrowej nr 5 - 9: 0,20;
   4) maksymalna wysokość konstrukcji wieży wraz z łopatą śmigła: do 170,0m liczona od poziomu terenu.

2. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem ZC:
   1) linia zabudowy: jako linia nieprzekraczalna w odległości 6,0m od drogi KDx:
   2) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,10.

3. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem US:
   1) linia zabudowy: jako linia nieprzekraczalna w odległości 6,0m od drogi KDx:
   2) maksymalny wskaźnik zabudowy (bez boisk sportowych i kortów): 0,10.

4. Dla usytuowania urządzeń infrastruktury nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy oraz parametrów dotyczących konstrukcji i kształtu dachów.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9.
W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 10.
Ustala się niżej wymienione zasady i warunki podziału nieruchomości:
1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej, lub wewnętrznej;
2) dopuszcza się wyznaczenie drogi wewnętrznej łączącej nową działkę z drogami publicznymi.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11.

Dla terenów planu ustala się:

1) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych;
2) na terenie pasów ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV i 20kV, które wynoszą odpowiednio po 35,0m i 10,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, ustala się zakaz zabudowy oraz zakaz sadzenia zieleni wysokiej.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej w obszarze objętym zmianą planu tworzą drogi transportu rolniczego oznaczone symbolem KDx. Dopuszcza się możliwość korekty przebiegu dróg KDx w niezbędnym zakresie dla uzyskania odpowiednich parametrów technicznych oraz możliwość poszerzenia tych dróg do osiągnięcia pasa drogowego w liniach rozgraniczających do 12,0m.

2. Obsługa projektowanych terenów elektrowni wiatrowych z dróg KDx poprzez dojazdy, place manewrowe lub drogi wewnętrzne, na warunkach określonych przez administratora drogi.

3. Dopuszcza się możliwość budowy dróg tymczasowych (obszary przewidziane na wykonanie skrętu m.in. na drogach przecinających się), niezbędnych dla obsługi projektowanych elektrowni wiatrowych.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków – nie ustala się, elektrownie wiatrowe będą pracować bezobsługowo.

2. Odprowadzanie wód opadowych z wieży elektrowni wiatrowych oraz obiektów infrastruktury technicznej: na teren nieutwardzony.

3. Zaopatrzenie w ciepło i gaz – nie ustala się.

4. Ustalenia się następujące warunki w zakresie elektroenergetyki:
   1) w zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej: przez teren opracowania przebiega fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV relacji Mikułowa-Leśniów; wzdłuż której należy uwzględniać pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania jego terenu; dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń użytkowania i zagospodarowania:
      a) w pasie technologicznym linii:
         - nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych;
         - należy uzgodnić warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii;
         - nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,5 metra od osi linii w obu kierunkach;
      b) teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii;
      c) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;
      d) zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów;
      e) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii;
      f) ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji linii elektroenergetycznej 220kV;
   2) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: przez teren opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV S-302 i 20kV, dla których obowiązują pasy ochronne wynoszące

odpowiednio po 14,5 i 10,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii; w pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej;
3) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączenie będzie realizowane poprzez linię kablową podziemną lub linię napowietrzną, którą wytworzony prąd w elektrowni będzie przesyłany do istniejącej sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przez operatora sieci;
4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
5) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi operator sieci;
6) wszystkie istniejące na obszarze opracowania urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
7) w przypadku konieczności zasilania obiektów zlokalizowanych na terenach objętych planem z sieci nN przewiduje się możliwość wydzielenia działek gruntu pod ewentualną budowę stacji transformatorowych o wymiarach 10,0 x 10,0m; ilość i lokalizację ww. działek należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci;
8) w przypadku konieczności przyłączenia elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach objętych planem do sieci 110kV przewiduje się możliwość budowy stacji 110/20kV wraz z powiązaniami 110kV i SN.

5. Elektrownie wiatrowe stanowiące przeszkody lotnicze, powinny być zgłoszone Prezesowi Lotnictwa Cywilnego i oznakowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wszystkie projektowane na terenie planu obiekty o wysokości równej i większej od 50m n.p.t. podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

7. Rozbudowa i wszelkie zmiany w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym: przełożenie, budowa uzupełniającego układu sieci lub w zakresie wystąpienia kolizji) jest możliwa w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

Rozdział 12
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14.

Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania lub możliwość czasowego wykorzystania terenu na inne funkcje niż wskazane w planie, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu terenów i obiektów sąsiadujących.

Rozdział 13
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

§ 15.

Plan ustala stawkę procentową o wysokości 20%, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.).

Rozdział 14
Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Zgorzelec.