

**Uchwała Nr XIV/103/2007
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 23 listopada 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin
w rejonie miejscowości Kowalów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Rzepinie, uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

- §1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/21/2006 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin w obrębie miejscowości Kowalów, oraz po stwierdzeniu jej zgodności z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rzepin”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z:
- 1) części tekstowej zawartej w §2 i §3 uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 – stanowiącego rysunek planu w skali 1:2000;
 - 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia dotyczącego rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i finansowania infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.
3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie i ustalenie zasad zagospodarowania terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą.
4. Zakres planu obejmuje:
- 1) przeznaczenie terenów, oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) 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;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§2. Na obszarze planu ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenów, oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu:

- a) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i upraw rolniczych - oznaczone na rysunku planu symbolem – EW/R,
- b) teren planowanej lokalizacji stacji paliw, oznaczony na rysunku planu symbolem – KS,
- c) tereny istniejących wód powierzchniowych - oznaczone na rysunku planu symbolem – WS,
- d) tereny istniejących dróg publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW – droga wojewódzka, KDG – drogi gminne,
- e) tereny projektowanych dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem: KW – drogi wewnętrzne dojazdowe do obsługi elektrowni wiatrowych i terenów rolnych. Przebiegi orientacyjne.
- f) strefy techniczne ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oznaczone na rysunku planu symbolem – E,
- g) orientacyjne przebiegi elektroenergetycznych kablowych linii średniego napięcia - oznaczone na rysunku planu symbolem – KT,
- h) istniejąca sieć melioracyjna - oznaczona na rysunku planu symbolem – m,
- i) strefa ochrony ekspozycji sylwety zabudowy wsi Kowalów i dominanty kulturowej - oznaczona na rysunku planu symbolem – SOE-2.

- 2) Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia,
- c) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem.

2. *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.*

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone w Rozdziale 2 „Przepisy szczegółowe”. Tereny nie przeznaczone pod lokalizację elektrowni wiatrowych i niezbędnej infrastruktury pozostawia się jako użytki rolne.

3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:*

- 1) obowiązek zabezpieczenia środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi;
- 2) obowiązek prowadzenia monitoringu wpływu i skutków realizacji elektrowni wiatrowych na migracje ptaków i awifaunę lęgową. Zakres i zasięg prowadzonego monitoringu, a także sposób i zakres kompensacji stwierdzonych w wyniku prowadzonego monitoringu szkód wywołanych funkcjonowaniem zespołu elektrowni wiatrowych, uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. Działania mające na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków mogą

- obejmować również wstrzymanie lub ograniczenie pracy poszczególnych elektrowni wiatrowych;
- 3) zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby, a po zakończeniu budowy i montażu wież przywrócić wokół inwestycji pierwotny stan terenu (nie dotyczy terenów objętych zainwestowaniem);
 - 4) występujące w granicach opracowania urządzenia drenarskie i melioracyjne muszą być zachowane, a w przypadku kolizji z projektowaną budowlą i jej urządzeniami należy sieć drenarską i melioracyjną wykonać na warunkach uzgodnionych z ich właścicielem;
 - 5) urządzenia budowlane i inne budowle towarzyszące elektrowniom wiatrowym sytuować w pobliżu obiektu;
 - 6) zakaz wycinki istniejącego, objętego ochroną drzewostanu, na całym terenie objętym planem;
 - 7) zakaz zmiany konfiguracji terenu – zmiany powstałe w wyniku prowadzonych prac budowlanych przy elektrowniach wiatrowych należy przywrócić do stanu pierwotnego;
 - 8) zakaz zmiany stosunków wodnych, zasypywanie oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu, rowów melioracyjnych;
 - 9) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wielkopowierzchniowych wolnostojących, w obszarze objętym strefą SOE-2;
 - 10) zakaz lokalizacji obiektów powodujących pogorszenie się warunków środowiskowych i poziomu hałasu w stosunku do zabudowy mieszkaniowej.
4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*
- 1) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w strefie ochrony ekspozycji sylwety zabudowy wsi Kowalów, oznaczonej na rysunku planu symbolem – SOE-2;
 - 2) obowiązek każdorazowego zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oraz Burmistrza Rzepina w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem, po uprzednim wstrzymaniu wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, oraz zabezpieczeniu go i miejsca jego odkrycia;
 - 3) utrzymanie istniejących drogowych nawierzchni brukowych na drogach publicznych występujących na obszarze planu;
 - 4) na obszarze objętym planem nie występują żadne rozpoznane tereny lub obiekty objęte ochroną konserwatorską;
 - 5) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
5. *Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.*
Teren opracowania stanowią użytki rolne. Na terenie tym zlokalizowane będą elektrownie wiatrowe, stanowiące inwestycje celu publicznego. Na powyższym terenie nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznej.
6. *Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:*
- 1) maksymalna wysokość skrajnego punktu łopaty śmigła w pozycji pionowej – około 150,0 m ponad poziom terenu, na którym stoi elektrownia wiatrowa;
 - 2) zachowanie odpowiedniej odległości od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, w celu spełnienia warunków wynikających z dopuszczalnego poziomu hałasu od elektrowni wiatrowych;
 - 3) odległość elektrowni wiatrowych od granicy lasu – min. 100,0 m;

- 4) odległość elektrowni wiatrowych od drogi publicznej wojewódzkiej – min. 100,0 m
 - 5) ~~minimalna odległość elektrowni wiatrowych od rezerwatów i łęgówisk~~ – min. 1000,0 m, od siedlisk orłów i czapli – min. 3000,0 m, od rezerwatów flory, istniejących i projektowanych obszarów chronionych, oraz jezior o znaczeniu rekreacyjnym o powierzchni do 10,0 ha – min. 100,0 m, powyżej 10,0 ha – min. 200,0 m;
 - 6) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny pomalować na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem. Dopuszcza się malowanie na inny kolor wynikający z odrębnych uzgodnień i przepisów;
 - 7) powierzchnia obiektu elektrowni wiatrowej matowa;
 - 8) oznakowanie wieży elektrowni wiatrowej, przeszkodowe nocne, oraz dzienne, uzgodnić z władzami lotniczymi na etapie projektu budowlanego.
7. *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.*
- Na terenie objętym opracowaniem nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
8. *Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.*
- Nie występuje potrzeba dokonywania scaleń nieruchomości.
- Przy każdej elektrowni wiatrowej znajduje się teren utwardzony o nawierzchni przepuszczalnej, do obsługi i serwisu elektrowni.
- Projektowane drogi wewnętrzne dojazdowe do obsługi serwisowej elektrowni wiatrowych, będą wykorzystane również do obsługi terenów rolniczych.
9. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.*
- Brak ograniczeń w użytkowaniu terenu jako terenu rolnego. Zakaz zabudowy obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w wyznaczonym przez izolację hałasu terenie. Dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A dla zabudowy mieszkaniowej to: 40 dB w porze nocy i 50 dB w porze dnia.
10. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.*
- 1) elektrownie wiatrowe będą pracowały bez obsługi. Obiekty nie wymagają uzbrojenia w sieć wodociągową i kanalizację sanitarną;
 - 2) odprowadzenie wód deszczowych z placów serwisowo - manewrowych przy wieżach, oraz dróg wewnętrznych dojazdowych – powierzchniowe do gruntu. Nawierzchnia placów i dróg – z materiałów przepuszczalnych wody deszczowe np. tłuczeń, kruszywo płyty betonowe ażurowe itp.;
 - 3) elektrownie wiatrowe będą stanowiły przeszkody lotnicze i z tego względu powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe, wynikające z odrębnych przepisów w sprawie sposobu zgłaszania, oraz oznakowania przeszkód lotniczych, ponadto inwestor zobowiązany jest do zgłoszenia przeszkód lotniczych, zgodnie z odrębnymi przepisami, oraz powiadomienia z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem, o przewidywanym terminie ukończenia budowy inwestycji;

- 4) energia elektryczna wytwarzana w siłowniach wiatrowych będzie przesyłana liniami elektroenergetycznymi kablowymi średniego napięcia do projektowanej stacji elektroenergetycznej WN/SN zlokalizowanej (poza granicami planu) na północ od granicy miasta Rzepina, przy istniejącej napowietrznej linii 110 kV;
- 5) linie elektroenergetyczne kablowe średniego napięcia będą prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg;
- 6) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych średniego napięcia przez tereny rolne;
- 7) rozdzielnie SN/NN połączyć liniami kablowymi średniego napięcia odpowiednio z rozdzielnią w stacji elektroenergetycznej WN/SN;
- 8) dopuszcza się prowadzenie kabli sterowania i automatyki, oraz innych sieci;
- 9) obsługa komunikacyjna – poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW i KDG, oraz drogi wewnętrzne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KW;
- 10) dopuszcza się wykonanie dróg na czas budowy i montażu elektrowni wiatrowych;
- 11) dopuszcza się wykonanie utwardzonych placów dla potrzeb montażu wież elektrowni wiatrowych;
- 12) utrzymanie istniejącej sieci melioracyjnej, oraz możliwość jej przebudowy i rozbudowy;
- 13) w przypadku kolizji projektowanych urządzeń z istniejącymi w granicach opracowania planu sieciami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi, drenarskimi i melioracyjnymi – dopuszcza się ich przełożenie lub przebudowanie na koszt inwestora.

11. *Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.*

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

W trakcie budowy i montażu wież elektrowni wiatrowych dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg, wykonanie nowych dróg na terenach rolnych (na czas budowy). Po wybudowaniu wież elektrowni wiatrowych, drogi które nie będą wykorzystane dla potrzeb obsługi wież, należy przywrócić do użytkowania rolniczego.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§3.1. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1EW/R, 2EW/R – tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i upraw rolniczych.

1) *Ustala się:*

- a) przeznaczenie terenu – lokalizacja wież elektrowni wiatrowych wraz z placami manewrowymi, infrastrukturą techniczną, oraz uprawy rolnicze,
- b) moc dla jednej elektrowni wiatrowej do 3,0 MW,
- c) wysokość konstrukcji wieży około 150,0 m nad poziom terenu wraz z łopata śmigła w jej górnym położeniu,
- d) zachowanie odpowiedniej odległości od zabudowy mieszkaniowej,
- e) dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A dla zabudowy mieszkaniowej – 40 dB w porze nocnej i 50 dB w porze dnia,

- f) maksymalny poziom mocy akustycznej A, pojedynczej elektrowni wiatrowej przy prędkości wiatru 5m/sek. do 102 dB dla elektrowni wiatrowej o mocy do 2,0 MW, oraz do 104 dB dla elektrowni wiatrowej o mocy powyżej 2,0 MW,
 - g) odległość wieży elektrowni wiatrowej od granicy lasu – min. 100,0 m,
 - h) odległość wieży elektrowni wiatrowej od drogi wojewódzkiej – min. 100,0 m,
 - i) elementy konstrukcji wieży i turbiny pomalować na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, za wyjątkiem malowania określonego w literze „k”,
 - j) ujednolicenie typu i kolorystyki siłowni wiatrowych w obszarze całej farmy,
 - k) powierzchnia obiektu matowa,
 - l) oznakowanie przeszkodowe – nocne oraz dzienne, malowanie zewnętrznych zakończeń śmigieł, uzgodnić z władzami lotniczymi na etapie projektu budowlanego,
 - m) oświetlenie wież światłami przeszkodowymi – wynikające z przepisów odrębnych,
 - n) zakaz lokalizacji wież elektrowni wiatrowych w strefie ochrony ekspozycji sylwety zabudowy wsi Kowalów – oznaczonej na rysunku planu symbolem SOE-2,
 - o) prowadzenie monitoringu w ciągu pierwszych 5 lat eksploatacji elektrowni wiatrowych pod kątem skutków oddziaływania inwestycji na zdrowie i życie ludzi, oraz środowisko przyrodnicze, a w szczególności na migrujące zwierzęta i ptaki, oraz ostoje ich bytowania. Zakres monitoringu ustalić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. W przypadku stwierdzenia negatywnego oddziaływania inwestycji na zdrowie i życie ludzi, oraz środowisko przyrodnicze, należy na koszt inwestora podjąć działania w celu usunięcia zagrożeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - p) wykonanie zabezpieczeń konstrukcji wieży przed porażeniem prądem, oraz przed emisją fal elektromagnetycznych,
 - q) obiekty techniczne kubaturowe, towarzyszące elektrowni wiatrowej należy sytuować (na ile pozwolą warunki techniczne) w enklawach zieleni tak, aby nie wprowadzać w otwarty krajobraz obcych elementów o charakterze zabudowy tymczasowej, a w przypadku lokalizacji na terenach otwartych, wskazane jest obsadzenie obiektów kubaturowych technicznych zielenią średnią lub wysoką,
 - r) zabezpieczyć na czas prowadzenia robót montażowych wież, prowadzoną na terenie gospodarkę wodno-ściekową np. rowy melioracyjne. Po zakończeniu robót należy przywrócić stan pierwotny i rolnicze wykorzystanie terenu,
 - s) utrzymanie istniejącej sieci melioracyjnej,
 - t) utrzymanie istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) *Dopuszcza się:*
- a) wykorzystanie dróg dojazdowych, oraz placów manewrowych wykonanych na czas budowy i montażu wież dla celów serwisowych w okresie eksploatacji elektrowni wiatrowych,
 - b) prowadzenie infrastruktury technicznej,
 - c) budowę obiektów technicznych towarzyszących elektrowniom wiatrowym np. wieże do pomiaru wiatru,
 - d) oświetlenie ochronne wokół wież elektrowni wiatrowych,
 - e) dotychczasowe rolnicze użytkowanie gruntów, poza miejscami lokalizacji wież elektrowni wiatrowych, wewnętrznych dróg, oraz placów manewrowych,

- f) wtórny podział geodezyjny gruntów rolnych, na cele związane z potrzebą wydzielania wewnętrznych dróg i placów pod lokalizację wież elektrowni wiatrowych,
 - g) przebudowę, rozbudowę i remont sieci melioracyjnych,
 - h) przebudowę, rozbudowę i remont linii elektroenergetycznych,
 - i) likwidację linii elektroenergetycznych,
 - j) wprowadzenie dodatkowych dróg wewnętrznych dla obsługi terenów rolnych,
 - k) wykonanie ochronnego ogrodzenia z siatki o wysokości do 2,20 m wokół elektrowni wiatrowych,
 - l) zmiany usytuowania wieży do 50,0 m przy zachowaniu warunków podanych w §3 ust.1 pkt 1 lit. d,e,f,g. Zmiana usytuowania wież zlokalizowanych przy SOE-2 nie może zmniejszyć odległości od granicy SOE-2.
- 3) *Zakazuje się:*
- a) umieszczania reklam na konstrukcji elektrowni wiatrowej i turbiny, za wyjątkiem oznaczenia, nazwy i symbolu producenta lub właściciela,
 - b) zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu, zmiany konfiguracji i rzeźby terenu.
2. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
1KS – teren planowanej lokalizacji stacji paliw.
- 1) *Ustala się:*
- a) przeznaczenie terenu – stacja paliw,
 - b) zjazd – na istniejącą drogę wojewódzką nr 137,
 - c) zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obrębie terenu,
 - d) obowiązek ograniczenia zasięgu oddziaływania uciążliwości dla środowiska do granic terenu,
 - e) zastosowania rozwiązań technicznych wykluczających możliwość przedostania się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego;
- 2) *Dopuszcza się:*
- a) zjazd na projektowaną drogę wojewódzką nr 139,
 - b) zastosowanie niezbędnego ogrodzenia ażurowego o wysokości do 2,20m,
 - c) wykonanie zbiornika bezodpływowego na ścieki,
 - d) prowadzenie infrastruktury technicznej.
- 3) *Zakazuje się:*
- a) stosowania pełnych ogrodzeń prefabrykowanych, żelbetowych i betonowych.
3. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
1WS i **2WS** – tereny wód powierzchniowych.
- 1) *Ustala się* utrzymanie istniejących stawów śródpolnych,
 - 2) *Dopuszcza się* wykonywanie prac konserwatorskich.
4. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
1KDW – teren istniejącej drogi publicznej wojewódzkiej o nr 137.
- 1) *Ustala się* utrzymanie drogi,
 - 2) *Dopuszcza się:*
 - a) poszerzenie pasa drogowego,
 - b) zmianę klasy drogi,
 - c) prowadzenie prac związanych z remontem i przebudową drogi,
 - d) prowadzenie infrastruktury technicznej ,

- e) wprowadzenie zatoki autobusowej dla obsługi ruchu pasażerskiego,
 - f) wykonanie zjazdów.
3. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2KDW** – teren pod orientacyjny przebieg planowanej drogi wojewódzkiej nr 139 - obwodnicy wsi Kowalów.
- 1) *Ustala się:*
 - a) orientacyjny przebieg planowanej drogi wojewódzkiej,
 - b) orientacyjna szerokość pasa drogowego – 30,0 m;
 - 2) *Dopuszcza się:*
 - a) zmianę klasy drogi,
 - b) zmianę przebiegu drogi, oraz szerokości pasa drogowego,
 - c) wprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego,
 - d) wprowadzenie zatoki autobusowej dla obsługi ruchu pasażerskiego,
 - e) wykonanie oświetlenia drogi,
 - f) prowadzenie infrastruktury technicznej,
 - g) wykonanie zjazdów.
4. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG, 3KDG** – tereny istniejących dróg publicznych gminnych.
- 1) *Ustala się:*
 - a) utrzymanie dróg,
 - b) utrzymanie nawierzchni brukowej – w przypadku wystąpienia,
 - 2) *Dopuszcza się:*
 - a) poszerzenie pasa drogowego,
 - b) zmianę klasy drogi,
 - c) prowadzenie prac związanych z remontem i przebudową drogi,
 - d) prowadzenie infrastruktury technicznej,
 - e) wprowadzenie zatoki autobusowej dla obsługi ruchu pasażerskiego,
 - f) wykonanie zjazdów.
5. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KW**– projektowane drogi wewnętrzne dojazdowe do obsługi elektrowni wiatrowych i terenów rolnych. Przebiegi orientacyjne.
- 1) *Ustala się:*
 - a) szerokość pasa drogi wewnętrznej – do 5,0 m,
 - b) nawierzchnię drogi z materiałów przepuszczalnych wody deszczowe – tłuczeń, kruszywo itp.,
 - c) w przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy:
 - wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń,
 - niezwłocznie zawiadomić Burmistrza miasta, oraz organ Służby Ochrony Zabytków,
 - zabezpieczyć odkryty przedmiot, oraz miejsce jego odkrycia;
 - 2) *Dopuszcza się:*
 - a) zmianę klasy drogi,
 - b) prowadzenie prac związanych z remontem i przebudową drogi,
 - c) prowadzenie infrastruktury technicznej ,
 - d) likwidację drogi i przywrócenie jej rolniczego przeznaczenia,

- e) wykonanie zjazdów,
 - f) zmianę przebiegu drogi w uzgodnieniu z właścicielem gruntów,
6. Orientacyjne przebiegi w ziemi, elektroenergetycznych linii kablowych średniego napięcia, dla potrzeb elektrowni wiatrowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem – **KT**.
- 1) *Ustala się*, że w przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy:
 - a) wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń,
 - b) niezwłocznie zawiadomić Burmistrza miasta, oraz organ Służby Ochrony Zabytków,
 - c) zabezpieczyć odkryty przedmiot oraz miejsce jego odkrycia;
 - 2) *Dopuszcza się*:
 - a) prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych średniego napięcia w pasach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, oraz przez tereny rolne i rowy melioracyjne,
 - b) w przypadkach uzasadnionych prowadzenie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - c) zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właścicielami gruntów.
7. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
E – strefy techniczne ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.
- 1) *Ustala się*:
 - a) przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ze strefą ochronną;
 - 2) *Dopuszcza się*:
 - a) skablowanie lub likwidację elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV, oraz zmianą ich przebiegu,
 - b) przebudowę, lub remont linii,
 - c) zmianę szerokości strefy technicznej ochronnej linii w porozumieniu z właścicielem sieci,
 - d) zmianę napięcia linii,
 - e) likwidację linii.
8. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
SOE-2 – strefa ochrony ekspozycji sylwety zabudowy wsi Kowalów z dominantą kulturową.
- 1) *Ustala się*:
 - a) strefę ochrony ekspozycji - oznaczoną na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji wież elektrowni wiatrowych, oraz innych obiektów mogących zakłócić widok na krajobraz kulturowy w obszarze strefy ochrony ekspozycji,
 - 2) *Dopuszcza się* prowadzenie infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

- §4. Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.
- §5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.
- §6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Szostak B.
Barbara Szostak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZEPIN W REJONIE MIEJSCOWOŚCI KOWALÓW

SKALA LINIOWA

0 100m 200m 300m 400m 500m

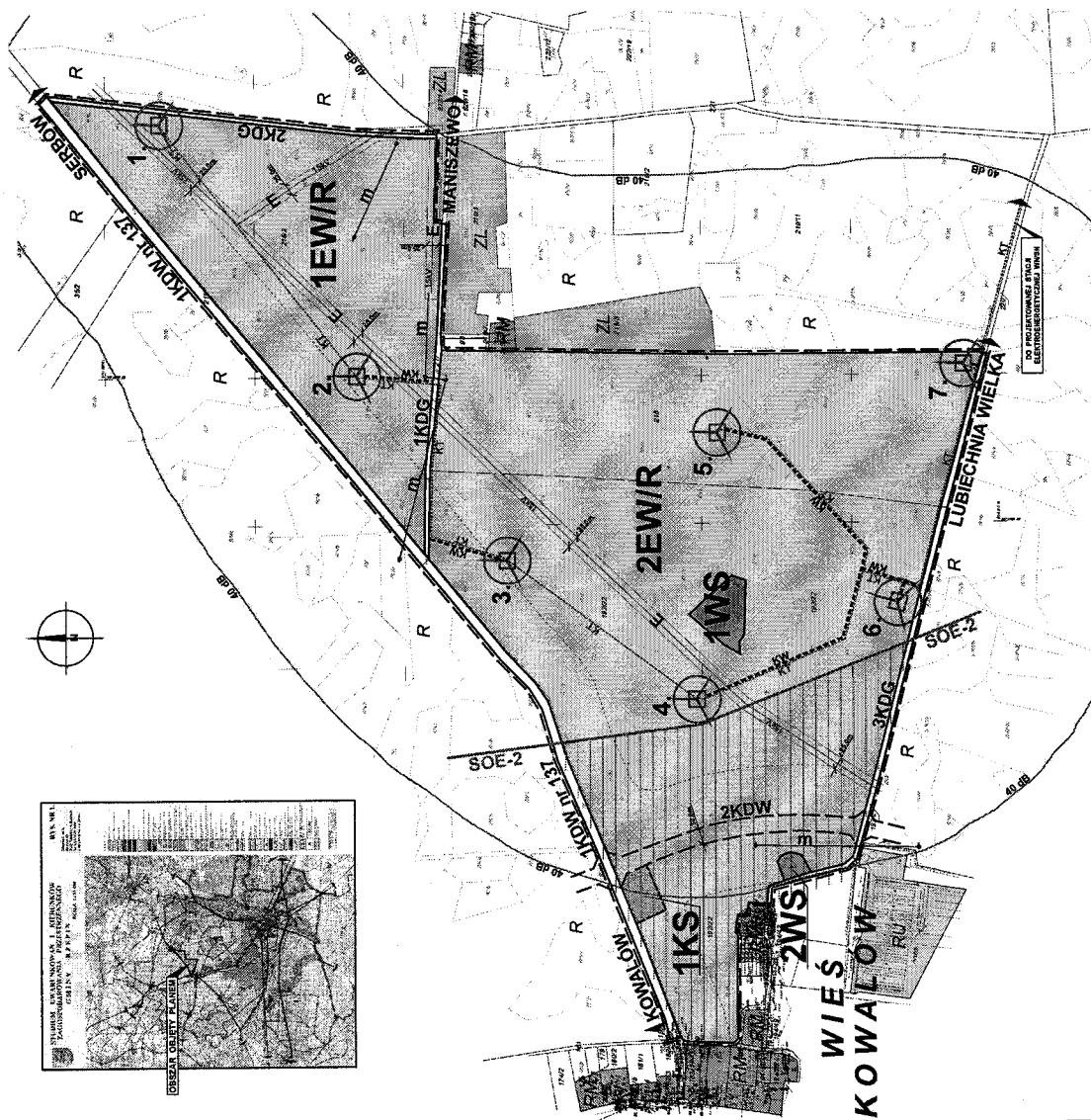
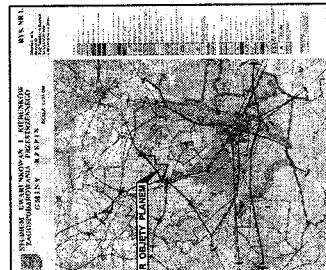
SKALA 1 : 2000

RYSUNEK POMNIEJSZY

ZAŁĄCZNIK NR 1.
DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
NR
Z DNIA 2007 R.

XIV/103/2007

23 listopada



OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- O ROZNYCH FUNKCJACH:
- a) OKREŚLONE b) ORIENTACYJNE
- TERENY POD LOKALIZACJĘ ELEKTROWNI
- WIATROWYCH / UPRAW ROLNICZYCH
- PROJ. LOKALIZACJA
- ELEKTROWNI WIAATROWYCH
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- TEREN PLANOWANEJ LOKALIZACJI
- STACJI PALIW
- TEREN ISTNIEJ. DROGI WOJEWÓDZKIEJ
- TEREN POD ORIENTACYJNY PRZEBIEG
- PLANOWANEJ DROGI WOJEWÓDZKIEJ -
- OBWODNICZY WSI
- TERENY ISTNIEJ. DRÓG GMINNYCH
- TERENY PROJ. DRÓG WEWNĘTRZNYCH -
- DOJAZDY DO OBSŁUGI ELEKTROWNI
- WIATROWYCH I TERENÓW ROLNYCH
- PROJ. KABELE ELEKTROENERGET. ŚRĘDNEGO
- NAPIĘCIA - PRZEBIEGI ORIENTACYJNE
- STREFY TECHNICZNE OCHRONNE
- ISTNIEJ. NAPOWIETRZNYCH LINII
- ELEKTROENERGET. 15kV
- ISTNIEJ. SIĘĆ MELIORACYJNA
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI SYLWETY
- ZABUDOWY WSI I DOMINANTY KULTUROWEJ
- IZOLINIA HAŁASU
- STREFY OCHRONNE ELEKTROWNI
- WIATROWYCH OD:
- DROGI WOJEWÓDZKIEJ - min. 100,0 m
- GRANICY LASU - min. 100,0 m

OZNACZENIA TERENÓW NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU:

- TERENY ZABUDOWY
- MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ
- TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI
- W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
- I HODOWLANIACH
- TERENY LASÓW
- TERENY ROLNICZE

Projekt planu wykonało:
Autorskie Biuro Projektów
66-400 Gorzów Wlkp.
ul. Kos. Górkich 50
mgr inż. arch. ROMAN MYŁKA
mgr inż. arch. WIESŁAW GOLACKI
Asystent:
Tech. Ewa Deputat

ZAŁĄCZNIK NR 2.
DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE
NR XIV/103/2007
Z DNIA 23 listopada 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Rzepin w rejonie miejscowości Kowalów.

Uwaga wniesiona w dniu 02.07.2007r. przez Clean Energy Systems Sp. z o.o. Remo, Renata Muszyńska Jawind, Krzysztof Jaworski Al. Wojska Polskiego 18/6 65-077 Zielona Góra, oraz Admo, Andrzej Modrzejewski ul.Dworcowa 39b 65-014 Zielona Góra.

Uwaga dotyczy – wyżej wymienione podmioty wnoszą:

- 1) protest przeciwko wnioskowi o uchwalenie planu miejscowego pod elektrownie wiatrowe do 3MW i wysokości 150m, obok miejscowości Lubiechnia Wielka i Kowalów, budowane przez firmę Starke Wind Polska sp. z o.o.;
- 2) o oddalenie wniosku o uchwalenie planu miejscowego;
- 3) o uchwalenie odszkodowania dzierżawcom, oraz właścicielom gruntów, z tytułu uchwalenia planu miejscowego, który to plan spowoduje znaczne straty finansowe i inne.

Swój sprzeciw wyżej wymienione podmioty uzasadniają następująco:

- a) firma Starke Wind Polska z siedzibą w Gorzowie Wlkp. wg projektu planu miejscowego chce usytuować na terenie ok. 50 elektrowni wiatrowych o mocy 3MW i wys. 150m,
- b) w projekcie sfalszowano prawo wykonania raportu oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko, podsuwając Radnym do analizy „Prognozę oddziaływania na środowisko”,
- c) w w/w prognozie, wykonanej przez osoby bez uprawnień wydanych przez Ministra Środowiska dokonuje się zafałszowań dot. wytwarzanego hałasu,
- d) naruszona jest gospodarka wodna przez dzierżawcę terenu, który zlikwidował oczko wodne obok działki nr 131,
- e) uniemożliwia się firmie Clean Energy Systems sp. z o.o. wybudowania 50 elektrowni o mocy 2MW poprzez „zabranie wiatru” przez projektowane elektrownie na omawianym terenie,
- f) w związku z faktem, że firma Remo, Renata Muszyńska i Clean Energy Systems jako pierwsze otrzymały zezwolenia na budowę elektrowni wiatrowych, wnoszą o oddalenie wniosku o uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego pod elektrownie wiatrowe firmy Starke Wind Polska.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE

W uzasadnieniu złożonej uwagi poruszono szereg problemów, na które odpowiedzi dot. parametrów elektrowni wiatrowych jakie muszą być spełnione, zostały zawarte w tekście planu miejscowego.

- 1) plan miejscowy jest sporządzony przez Urząd Miasta i Gminy w Rzepinie i po uchwaleniu planu każdy może wystąpić o wydanie wypisu i wyrysu z planu i rozpocząć przygotowanie dokumentacji w celu uzyskania pozwolenia na budowę;
- 2) projekt planu miejscowego przewiduje budowę:
 - w rejonie miejscowości Lubiechnia Wielka - 24 elektrowni wiatrowych o mocy do 3 MW każda i wysokości około 150,0 m nad poziom terenu wraz z łopata śmigła w jej górnym położeniu,
 - w rejonie miejscowości Kowalów - 7 elektrowni wiatrowych o mocy do 3 MW każda i wysokości około 150,0 m nad poziom terenu wraz z łopata śmigła w jej górnym położeniu;
- 3) z właścicielami terenów, na których będą usytuowane elektrownie wiatrowe, zostały zawarte stosowne umowy. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” nie zakłada obniżenia wartości gruntów rolnych z tytułu pracy elektrowni wiatrowych;
- 4) na etapie sporządzania planu miejscowego opracowuje się „Prognozę oddziaływania na środowisko”. Taka prognoza została sporządzona i zaprezentowana na spotkaniu publicznym. „Raport oddziaływania inwestycji na środowisko” jest sporządzany na etapie przygotowania dokumentacji projektowej w oparciu o wydaną przez Urząd Miasta i Gminy decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych;
- 5) „Prognozę oddziaływania na środowisko” może opracować każda osoba. W chwili obecnej nie jest wymagane posiadanie uprawnień, ani wpis na listę Wojewody czy Ministra Środowiska. Do kontroli poziomu hałasu przyjmuje się wiatr o średniej prędkości 5m/sek. (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 23.12.2004r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji Dz.U. Nr 283, poz. 2842);
- 6) na mapie zasadniczej dostarczonej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, nie było naniesionych oczek wodnych w sąsiedztwie działki nr 131, w związku z tym nie można ustosunkować się do tej uwagi. Opracowywany dla potrzeb uzyskania pozwolenia na budowę raport oddziaływania na środowisko, będzie uwzględniał wpływ elektrowni wiatrowych na występujące w tym rejonie ptactwo, w tym także na występowanie na tym obszarze ptactwo wodne;
- 7) jak zaznaczono w pkt 1 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i każdy w oparciu o zawarte w nim wytyczne, może podjąć działania zmierzające do realizacji zapisanych w nim inwestycji. Może to zrobić także firma Remo, Renata Muszyńska, oraz Clean Energy Systems;
- 8) nie jest znany fakt otrzymania pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowych na tym terenie przez firmę Remo, Renata Muszyńska i Clean Energy Systems.