

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy  
w rejonie miejscowości Górzycy - Żabice**

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), art. 20 ust.1, art. 29 ust.1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Górzycy, uchwala co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

- § 1 .1. Zgodnie z uchwałą Nr XXX/218/2006 Rady Gminy Górzycy z dnia 31 maja 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w obrębie miejscowości Górzycy - Żabice, oraz po stwierdzeniu jej zgodności z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy”, 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 zasad 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) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem – R
- c) teren fortu z zielenią towarzyszącą - oznaczony na rysunku planu symbolem – ZP,U,
- d) teren istniejącej stacji elektroenergetycznej WN/SN - oznaczony na rysunku planu symbolem – EE,
- e) teren projektowanej stacji elektroenergetycznej WN/SN – oznaczony na rysunku planu symbolem – EE1,
- f) teren projektowanej stacji redukcyjnej gazu I<sup>O</sup> - oznaczony na rysunku planu symbolem – EG,
- g) tereny istniejących dróg publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem: KDP – drogi powiatowe; KDG – drogi gminne,
- h) strefa techniczne ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenerget. 110kV - oznaczona na rysunku planu symbolem – E1,
- i) strefy techniczne ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenerget. 15kV - oznaczone na rysunku planu symbolem – E2,
- j) strefa techniczna ochronna projektowanej napowietrznej linii elektroenerget. 110kV – oznaczona na rysunku planu symbolem E3,
- k) strefa techniczna ochronna projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 - oznaczona na rysunku planu symbolem – G,
- l) przebieg istniejącego gazociągu Ø 225 i sieci telekomunikacyjnej t 50 w pasie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDP,
- l) stanowiska archeologiczne.

- 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 objęte lokalizacją elektrowni wiatrowych 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 z elektrowni wiatrowych,
- 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 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 utwardzeniem);
- 4) urządzenia budowlane i inne budowle towarzyszące elektrowniom wiatrowym sytuować w pobliżu obiektu;
- 5) zakaz wycinki istniejącego objętego ochroną drzewostanu na całym terenie objętym planem;
- 6) zakaz zmiany konfiguracji terenu – zmiany powstałe w wyniku prowadzonych prac budowlanych przy elektrowniach wiatrowych, należy przywrócić do stanu pierwotnego;
- 7) zakaz zmiany stosunków wodnych, zasypywanie oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu, rowów melioracyjnych;
- 8) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wielkopowierzchniowych wolnostojących, w obszarze strefy ochrony ekspozycji wyznaczonej w studium wpływu zespołów siłowni wiatrowych na krajobraz kulturowy gminy Górzycy w obrębie miejscowości Żabice;
- 9) 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) obowiązek sporządzenia studium wpływu zespołów siłowni wiatrowych na krajobraz kulturowy gminy Górzycy w obrębie fortu Żabice z wyznaczeniem stref ochrony ekspozycji;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w strefie ochrony ekspozycji;
- 3) dla obszarów znajdujących się w granicach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
  - a) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich prac inżynierskich i budowlanych w obszarze strefy, ze służbą ochrony zabytków – Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - b) z chwilą podjęcia realizacji inwestycji, obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego na koszt inwestora,
  - c) zawiadomienie odpowiednich służb ochrony zabytków (Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) o zamiarze podjęcia działań inwestycyjnych,
  - d) rozpoczęcie prac ziemnych winno być poprzedzone otrzymaniem stosownego zezwolenia ze strony służb ochrony zabytków;
- 4) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych stosuje się również w przypadku zagospodarowania tymczasowego, wymagającego prowadzenia robót ziemnych;

- 5) obowiązek poinformowania urzędu konserwatorskiego o wszelkich znaleziskach archeologicznych w trakcie prac ziemnych, w odniesieniu do obszaru poza zasięgiem stanowisk archeologicznych;
  - 6) utrzymanie istniejących nawierzchni brukowych na drogach publicznych występujących na obszarze planu;
  - 7) 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 150,0m 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 granic terenu fortu z zielenią towarzyszącą – min. 200,0m;
  - 4) odległość wieży elektrowni wiatrowej od dróg powiatowych – min. 100,0m;
  - 5) odległość wieży elektrowni wiatrowej od terenów kolei – min. 100,0m;
  - 6) odległość wieży elektrowni wiatrowej od granic obszaru „Natura 2000” – min. 200,0m;
  - 7) odległość wieży elektrowni wiatrowej od granic Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” – min. 200,0m;
  - 8) minimalna odległość wieży elektrowni wiatrowej od: rezerwatów i łęgówisk – min. 1000,0m, od siedlisk orłów i czapli – min. 3000,0m, od rezerwatów flory, istniejących i projektowanych obszarów chronionych, oraz jezior o znaczeniu rekreacyjnym o powierzchni do 10,0ha – min. 100,0m, powyżej 10,0ha – min. 200,0m;
  - 9) 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;
  - 10) powierzchnia obiektu elektrowni wiatrowej matowa;
  - 11) oznakowanie wieży elektrowni wiatrowej, przeszkodowe nocne, oraz daytime, 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.

Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację wież elektrowni wiatrowych, placów manewrowych dla potrzeb obsługi serwisowej elektrowni, oraz dróg dojazdowych. Projektowane drogi wewnętrzne dojazdowe do 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. Dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A dla zabudowy mieszkaniowej to: 40dB w porze nocy i 50dB 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 wodociagową i kanalizację sanitarną;
- 2) odprowadzenie wód deszczowych z placów 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 oznaczonej na rysunku planu symbolem EE1;
- 5) linie energetyczne kablowe średniego napięcia będą prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg;
- 6) dopuszcza się prowadzenie 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) projektowaną stację elektroenergetyczną WN/SN oznaczoną na rysunku planu symbolem EE1, połączyć z istniejącą stacją elektroenergetyczną WN/SN oznaczoną na rysunku planu symbolem EE, nowoprojektowaną napowietrzną linią 110kV;
- 9) dopuszcza się prowadzenie kabli sterowania i automatyki, oraz innych sieci;
- 10) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych 110kV i 15kV;
- 11) obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP i KDG, oraz dróg wewnętrznych dojazdowych do obsługi serwisowej elektrowni wiatrowej.
- 12) dopuszcza się wykonanie dodatkowych dróg na czas budowy i montażu elektrowni wiatrowych;
- 13) dopuszcza się wykonanie utwardzonych placów dla potrzeb montażu wież elektrowni wiatrowych
- 14) 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 i utwardzone place, które nie będą wykorzystane dla potrzeb obsługi elektrowni wiatrowych, należy przywrócić do użytkowania rolniczego.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

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

**1EW/R, 2EW/R, 3EW/R, 4EW/R, 5EW/R, 6EW/R, 7EW/R** – tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i upraw rolniczych.

1) *Ustala się:*

- a) przeznaczenie terenu – lokalizacja wież elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, oraz uprawy rolnicze,
- b) moc dla jednej wieży do 3,0MW,
- c) wysokość konstrukcji wieży około 150,0m 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 – 40dB w porze nocnej i 50dB w porze dnia,
- f) odległość elektrowni wiatrowych od granic terenu fortu z zielenią towarzyszącą – min. 200,0m,
- g) odległość elektrowni wiatrowych od dróg powiatowych, oraz terenów kolei – min. 100, m,
- h) odległość elektrowni wiatrowych od granicy obszaru "Natura 2000" – min. 200,0m,
- i) odległość elektrowni wiatrowych od granicy Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” – min. 200,0m,
- j) elementy konstrukcji wieży i turbiny pomalować na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, za wyjątkiem malowania określonego w literze „m”,
- k) ujednolicenie typu i kolorystyki siłowni wiatrowych w obszarze całej farmy,
- l) powierzchnia obiektu matowa,
- m) oznakowanie przeszkodowe – nocne oraz dzienne, malowanie zewnętrznych zakończeń śmigieł, uzgodnić z władzami lotniczymi na etapie projektu budowlanego,
- n) oświetlenie wież światłami przeszkodowymi – wynikające z przepisów odrębnych,
- o) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych naniesionych na rysunku planu zgodnie z §2 ust.4 pkt 3 i 4,

- p) 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,
  - q) wykonanie zabezpieczeń konstrukcji wieży przed porażeniem prądem, oraz przed emisją fal elektromagnetycznych,
  - r) 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,
  - s) 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,
  - t) przebieg sieci elektroenergetycznych,
  - u) przebieg sieci gazociągów.
- 2) *Dopuszcza się:*
- a) prowadzenie dróg dojazdowych wewnętrznych, wraz z placami manewrowymi do obsługi serwisowej elektrowni wiatrowych,
  - b) szerokość dróg dojazdowych wewnętrznych do 5,0m., utwardzenie: tłuczeń, kruszywo. Odwodnienie dróg i placów - powierzchniowe do gruntu,
  - c) likwidację drogi wewnętrznej po okresie eksploatacji elektrowni wiatrowych i przywrócenie rolniczego przeznaczenia ,
  - d) wykonanie zjazdów z dróg wewnętrznych dojazdowych na drogi publiczne,
  - e) obsługę terenów rolnych z dróg dojazdowych wewnętrznych ,
  - f) prowadzenie dróg tymczasowych i wykonanie placów utwardzonych na dojazd i montaż wież elektrowni wiatrowych. Po zakończeniu prac budowlanych przywrócić te tereny pod użytkowanie rolnicze,
  - g) wykorzystanie dróg dojazdowych, oraz placów manewrowych wykonanych na czas budowy i montażu wież dla celów serwisowych elektrowni wiatrowych,
  - h) prowadzenie infrastruktury technicznej,
    - i) budowę obiektów technicznych towarzyszących elektrowniom wiatrowym np. wieże do pomiaru wiatru,
    - j) oświetlenie ochronne wież elektrowni wiatrowych,
    - k) dotychczasowe rolnicze użytkowanie gruntów, poza miejscami lokalizacji wież elektrowni wiatrowych, dróg dojazdowych oraz placów manewrowych,
    - l) wtórny podział geodezyjny gruntów rolnych, na cele związane z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych,
  - m) wprowadzenie dodatkowych dróg dla obsługi terenów rolnych,
  - n) wykonanie ochronnego ogrodzenia z siatki o wysokości do 2,20m terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych i stacji redukcyjnej gazu,
  - o) maksymalny poziom mocy akustycznej A, pojedynczej elektrowni wiatrowej przy prędkości wiatru 5m/sek. nie powinien przekraczać 102dB przy mocy jednej elektrowni wiatrowej do 2,0MW, oraz do 104dB przy mocy jednej elektrowni wiatrowej powyżej 2,0MW,

- p) utrzymanie przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej,
  - r) prowadzenie przez tereny oznaczone: 3EW/R; 4EW/R; 5EW/R drogi oznaczonej symbolem 3KDP,
  - s) poszerzenie dróg publicznych za zgodą właścicieli nieruchomości;
- 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- 1R; 2R; 3R** – tereny upraw rolniczych.
- 1) *Ustala się* rolnicze użytkowanie terenów;
  - 2) *Dopuszcza się:*
    - a) prowadzenie infrastruktury technicznej,
    - b) poszerzenie dróg publicznych za zgodą właścicieli nieruchomości,
    - c) przeznaczenie terenu 1R pod rozbudowę stacji transformatorowej EE.
3. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
- 1ZP,U** – teren Fortu Żabice z zielenią towarzyszącą.
- 1) *Ustala się:*
    - a) przeznaczenie terenu – zabytkowa forma fortyfikacji, jako element systemu obronnego twierdzy kostrzyńskiej, użytkowana turystycznie. Obszar i obiekt o walorach zabytkowych wskazane do ochrony konserwatorskiej,
    - b) prace remontowe, inwestycyjne i porządkowe, powinny być prowadzone z maksymalnym poszanowaniem substancji zabytkowej obiektów historycznych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
    - c) dojazd na teren fortu od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDP,
    - d) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.
  - 2) *Dopuszcza się:*
    - a) prowadzenie prac budowlanych związanych z przebudową, remontem, oraz innymi pracami uzgodnionymi z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
    - b) prowadzenie cięć sanitarnych zieleni wysokiej,
    - c) wykonania parkingu dla samochodów osobowych od strony drogi 1KDP,
    - d) wykonanie nowych nasadzeń drzew i krzewów;
  - 3) *Zakaz* ogrodzenia terenu fortu.
4. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
- 1EG** – teren projektowanej stacji redukcyjnej gazu I<sup>O</sup>.
- 1) *Ustala się:*
    - a) teren stacji redukcyjnej gazu I<sup>O</sup>,
    - b) dojazd od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDP;
  - 2) *Dopuszcza się:*
    - a) ogrodzenie działki siatką o wysokości do 2,20m,
    - b) remont, przebudowę i rozbudowę stacji,
    - c) likwidację stacji.
5. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
- EE** – teren istniejącej stacji elektroenergetycznej WN/SN.

- 1) *Ustala się:*
    - a) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
    - b) dojazd – z drogi publicznej powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDP, oraz drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDG;
  - 2) *Dopuszcza się:*
    - a) remont, przebudowę i rozbudowę stacji,
    - b) kierunek rozbudowy stacji – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1R,
    - c) ogrodzenie terenu siatką do wysokości 2,0m z zakazem stosowania ogrodzenia pełnego z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych od strony drogi dojazdowej.
6. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:  
**EE1** – teren projektowanej stacji elektroenergetycznej WN/SN.
- 1) *Ustala się:*
    - a) dojazd na teren stacji od strony drogi 1KDP
  - 2) *Dopuszcza się:*
    - a) ogrodzenie terenu stacji siatką do wysokości 2,0m z zakazem stosowania ogrodzenia pełnego z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych,
    - b) połączenie stacji z liniami WN 110kV lub istniejącej stacją transformatorową,
    - c) zmianę lokalizacji stacji lub jej przeniesienie poza granice planu.
7. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:  
**1KDP** – teren istniejącej drogi publicznej powiatowej o nr 1313 F  
**2KDP** – teren istniejącej drogi publicznej powiatowej o nr 1314 F
- 1) *Ustala się* przebieg dróg,
  - 2) *Dopuszcza się:*
    - a) poszerzenie pasa drogowego,
    - b) zmianę klasy drogi,
    - c) prowadzenie prac związanych z remontem i przebudową,
    - d) utrzymanie istniejącej sieci gazowej i telekomunikacyjnej,
    - e) prowadzenie infrastruktury technicznej,
    - f) wprowadzenie zatoki autobusowej dla obsługi ruchu pasażerskiego,
    - g) wykonanie zjazdów,
    - h) likwidację fragmentu drogi po wykonaniu drogi 3KDP,
    - i) wprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego.
8. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:  
**1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG, 5KDG, 6KDG, 7KDG, 8KDG, 9KDG, 10KDG, 11KDG, 12KDG** – tereny dróg publicznych gminnych.
- 1) *Ustala się* przebieg dróg,
  - 2) *Dopuszcza się:*
    - a) poszerzenie pasa drogowego,
    - b) zmianę klasy drogi,
    - c) prowadzenie prac związanych z remontem i przebudową,
    - d) prowadzenie infrastruktury technicznej,
    - e) wprowadzenie zatoki autobusowej dla obsługi ruchu pasażerskiego,
    - f) wykonanie zjazdów,
    - g) likwidację drogi.

9. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:  
**E1** – strefa techniczna ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.
- 1) *Ustala się* utrzymanie przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV ze strefą techniczną ochronną,
  - 2) *Dopuszcza się*:
    - a) przebudowę, rozbudowę i remont linii elektroenergetycznej,
    - b) zmianę szerokości strefy ochronnej w porozumieniu z właścicielem sieci,
    - c) zmianę napięcia linii,
    - d) likwidację linii.
10. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:  
**E2** – strefy techniczne ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV.
- 1) *Ustala się* przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV ze strefami ochronnymi,
  - 2) *Dopuszcza się*:
    - a) przebudowę, rozbudowę i remont linii elektroenergetycznych,
    - b) ułożenie kabli elektroenergetycznych w ziemi,
    - c) zmianę szerokości strefy ochronnej w porozumieniu z właścicielem sieci,
    - d) zmianę napięcia linii,
    - e) likwidację linii.
11. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:  
**E3** – strefa techniczna ochronna projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.
- 1) *Ustala się* przebieg projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV ze strefą techniczną ochronną, łączącej istniejącą stację elektroenergetyczną WN/SN oznaczoną na rysunku planu symbolem EE, z projektowaną stacją elektroenergetyczną WN/SN oznaczoną na rysunku planu symbolem EE1;
  - 2) *Dopuszcza się*:
    - a) przebudowę, rozbudowę i remont linii,
    - b) zmianę szerokości strefy ochronnej w porozumieniu z właścicielem sieci,
    - c) zmianę napięcia linii,
    - d) likwidację linii.
12. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **G** – strefa techniczna ochronna projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400.
- 1) *Ustala się*:
    - a) strefę techniczną ochronną, pas terenu o szerokości ok. 30,0 metrów po obu stronach gazociągu,
    - b) w strefie technicznej ochronnej – obowiązek uzgadniania z właścicielem gazociągu wszelkich inwestycji, prac budowlanych i zmian sposobu zagospodarowania terenu, w tym nasadzeń, szczególnie w zbliżeniu lub skrzyżowaniu z gazociągiem.

2) *Dopuszcza się:*

- a) zmianę szerokości strefy ochronnej w porozumieniu z właścicielem sieci,
- b) przebudowę, rozbudowę i remont sieci gazowniczej,
- c) likwidację sieci.

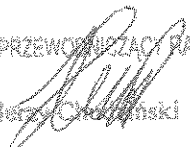
### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

§ 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 Wójtowi Gminy Górzycy.

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

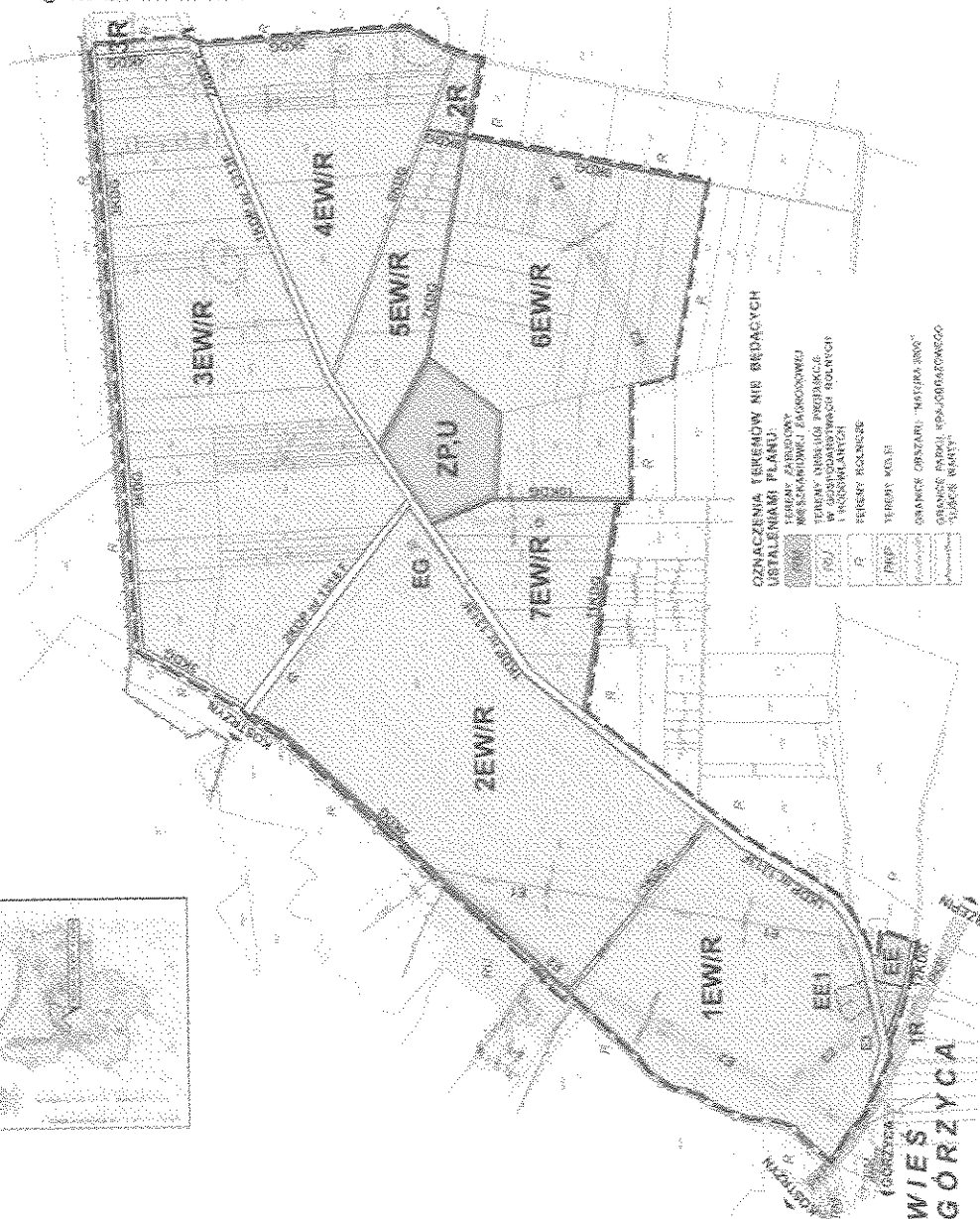
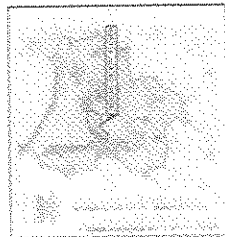
Przewodniczący Rady Gminy

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Jerzy Chodźński

ZAŁĄCZNIK NR  
 DO UCHWAŁY XIV/93/08  
 RADY GMINY  
 NR 81/93/08  
 Z DNIA 14.04.2008

SKALA 1:2000

SKALA LINDNERA

[illegible][illegible][illegible]

WICEPRZEMOWNICZCY RADY

**ZAŁĄCZNIK NR 2.  
DO UCHWAŁY NR XIV/93/08  
RADY GMINY GÓRZYCA  
Z DNIA 29 LUTEGO 2008r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Górzycza w obrębie miejscowości Górzycza - Żabice.**

**Uwag nie wniesiono.**

  
WICEPRZEWODNICZĄCY RADY  
Andrzej Chudziński

**ZAŁĄCZNIK NR 3.  
DO UCHWAŁY NR XIV/93/08  
RADY GMINY GÓRZYCA  
Z DNIA 29 LUTEGO 2008r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOT.  
SPOSOBU REALIZACJI I FINANSOWANIA ZAPISANYCH W PLANIE  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

**do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Górzycy w obrębie miejscowości Górzycy - Żabice.**

Gmina Górzycy nie poniesie żadnych kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

*[Podpis]*  
Jerzy Chmielewski

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały Nr XIV/93/08 Rady Gminy Górzycy z dnia 29 lutego 2008r.**

Projekt uchwały Rady Gminy Górzycy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w obrębie miejscowości Górzycy - Żabice, opracowany został na podstawie uchwały Nr XXX/218/06 Rady Gminy Górzycy z dnia 31 marca 2006r. i jest zgodny z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy.

Do projektu planu wykonano następujące opracowania:

1. „Studium możliwości lokalizacji farm wiatrowych na terenie gminy Górzycy”,
2. „Studium wpływu zespołów siłowni wiatrowych na krajobraz kulturowy gminy Górzycy w obrębie miejscowości Górzycy i Laski Lubuskie”,
3. „Oddziaływanie akustyczne na środowisko elektrowni wiatrowych”,
4. „Prognozę oddziaływania na środowisko”,
5. „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”,
6. Wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III i klasy IV na cele nierolnicze.

Projekt planu (po uzyskaniu wymaganych przepisami opinii i uzgodnień), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu w terminie: od 18 grudnia 2007r. do 08 stycznia 2008r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w Centrum Spotkań Polsko-Niemieckich w Górzycy 08 stycznia 2008r. Na dyskusję nie przybył żaden mieszkaniec gminy Górzycy.

Uwagi do projektu planu należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 stycznia 2008r.

Do wyłożonego projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

Zgodnie z podjętą uchwałą intencyjną, w planie określono przeznaczenie terenów, oraz ustanowiono zasady ich zagospodarowania - pod lokalizację elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i upraw rolnych. Określono również zasady obsługi komunikacyjnej, oraz zasady zaopatrzenia w sieć infrastruktury technicznej projektowanych elektrowni wiatrowych.

Opracowania wykonane podczas realizacji planu miejscowego: „Studium możliwości lokalizacji farm wiatrowych na terenie gminy Górzycy”, „Studium wpływu zespołów siłowni wiatrowych na krajobraz kulturowy gminy Górzycy w obrębie miejscowości Górzycy i Laski Lubuskie” i opracowanie dot. hałasu emitowanego przez wiatraki i jego wpływ na zabudowę związaną ze stałym pobytem ludzi p.t. „Oddziaływanie akustyczne na środowisko elektrowni wiatrowych”, pozwoliło na optymalne usytuowanie elektrowni wiatrowych pod kątem zminimalizowania ich uciążliwości dla mieszkańców, oraz na środowisko naturalne i przyrodnicze.

Racjonalne wykorzystanie odnawialnych źródeł energii spełnia wymagania użytkowników, bez emisji gazów cieplarnianych. Jest więc sposobem na przeciwdziałanie ocieplaniu klimatu.

Umożliwiając takie przedsięwzięcie jak realizacja elektrowni wiatrowych władze mają możliwość przedstawienia swojego terenu jako obszaru proekologicznego i starającego się rozwijać w symbiozie ze środowiskiem naturalnym. Taka inwestycja może stać się również atrakcją turystyczną.

Z punktu widzenia władz i lokalnej społeczności budowa elektrowni wiatrowych to przede wszystkim szansa na rozwój gospodarczy regionu, rozbudowa i poprawa istniejącej infrastruktury, aktywizacja zawodowa ludności, która ma szansę znaleźć zatrudnienie przy realizacji prac budowlanych, a także możliwość uzyskania dodatkowych dochodów z tytułu podatków.

Wg analizy zawartej w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w rejonie miejscowości Górzycy - Żabice”, gmina nie poniesie żadnych kosztów związanych z realizacją planu miejscowego. Uchwalenie planu umożliwi gminie osiąganie dodatkowych korzyści finansowych – dochody z podatku od nieruchomości, które w skuteczny sposób pozwolą na wspieranie lokalnych inicjatyw związanych z ochroną środowiska i rozwojem terenów wiejskich.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w obrębie miejscowości Górzycy – Żabice kwalifikuje się do uchwalenia przez Radę Gminy Górzycy.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY  
Jacek Chudziński