UCHWAŁA NR XXXI/276/10
RADY GMINY ŻARY

z dnia 30 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi: Lubanice, Drożków, Grabik i Surowa w Gminie Żary.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity ze zm.[1)]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.[2)]), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żary uchwalonym uchwałą Nr XV/147/08 Rady Gminy Żary z dnia 25 wrzenia 2008 r. **uchwala się, co następuje** :

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi: Lubanice, Drożków, Grabik i Surowa w Gminie Żary.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu wynikają z uchwały nr VI/44/07 Rady Gminy Żary z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi: Lubanice, Drożków, Grabik i Surowa w Gminie Żary.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1: 5 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wraz z listą nieuwzględnionych uwag;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów i przeznaczenie go pod lokalizację elektrowni wiatrowych (farmy wiatrowe) wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi, w ramach których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) pod tereny użytkowane rolniczo oznaczone na rysunku planu symbolami:

   a) **R** – tereny rolnicze;

   b) **EWR** - tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych;

2) pod tereny zieleni i wód oznaczone na rysunku planu symbolami:

   a) **ZL** – lasy;

   b) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

3) pod tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:

   a) **KDZ** – droga publiczna klasy zbiorczej (droga powiatowa);

   b) **KDL** – droga publiczna klasy lokalnej (droga gminna);

   c) **KDDp** – drogi gminne dojazdowe do pól;

   d) **KDW** – drogi wewnętrzne;

4) pod tereny infrastruktury technicznej oznaczone w planie symbolem E – teren urządzeń elektroenergetycznych (GPZ).

§ 3. 1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2 zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:

1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;

2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:

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

b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

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

e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

f) 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;

g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

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

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

k) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) rozdział 3 przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

4) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:

a) przeznaczenie terenów;

b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

5) rozdział 5, zawierający przepisy przejściowe i końcowe.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, tj. linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych (elektrowni wiatrowych);

4) symbole określające przeznaczenie terenów.

3. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

1) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Żary, o ile z treści zapisu nie wynika inaczej;

2) *planie* - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;

3) *przepisach odrębnych* - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;

5) *terenie* - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;

6) *obowiązujących liniach rozgraniczenia* - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;

7) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć główną (najważniejszą) funkcję terenu, określoną w planie w ustaleniach ogólnych i szczegółowych i wyznaczonych liniami rozgraniczajacymi.

8) *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć wskazaną bezpośrednio w ustaleniach planu funkcję, która obok podstawowego przeznaczenia terenu może być lokalizowana na danym terenie elementarnym lub jego części oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne lub wydzielenie orientacyjne. Przebieg granic terenów wydzieleń orientacyjnych nie jest ścisły i może ulegać zmianie zgodnie z warunkami wskazanymi w ustaleniach planu;

9) *farmie wiatrowej* – należy przez to rozumieć połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe, stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, drogami i dojazdami, całość techniczno – użytkową służącą produkcji energii elektrycznej;

10) *elektrowni wiatrowej* – należy przez to rozumieć budowlę stanowiącą całość techniczno – użytkową wraz z niezbędnymi instalacjami i urządzeniami oraz towarzyszącą im infrastrukturę techniczną;

11) *dostępie do drogi publicznej* - należy przez to rozumieć dostępność, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 tekst jednolity, z późn. zm.);

12) *drogach wewnętrznych* - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, między innymi stanowiące drogi do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;

13) *zabudowie* - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;

14) *uciążliwości* - należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. nr 199 poz. 1227);

15) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;

16) *stawce procentowej* - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

17) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć granicę, poza którą nie może być wysunięte lico obiektu;

18) *reklama wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu, który jeden z wymiarów przekracza 4.0 m.;

19) *strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie; szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia.

Rozdział 2.
Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.

§ 5. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.

2. Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem EWR, poza terenami niezbędnymi pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z dojazdami, placami manewrowymi i innymi urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem farmy wiatrowej, pozostawienie ich w użytkowaniu rolniczym.

3. Nakazuje się aby lokalizacja elektrowni wiatrowych oraz związanych z ich funkcjonowaniem dróg, dojazdów, placów manewrowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie kolidowała z przebiegającymi przez teren innymi sieciami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się w sposób uzgodniony z ich gestorem, skablowanie napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

4. Wyklucza się na terenach przeznaczonych pod zabudowę elektrowni:

a) zalesienia, zadrzewienia i zakrzaczenia;

b) strefy ekotonowe od kompleksów leśnych w celu zapewnienia pobytu, odpoczynku i żerowania awifauny;

c) korytarze wzdłuż szpalerów drzew.

5. Zakazuje się lokalizacji:

a) funkcji mieszkaniowej w ramach siedlisk rolniczych;

b) kempingów i pól namiotowych;

c) cmentarzy i grzebowisk;

d) obsługi komunikacji.

6. Nakazuje się konieczność zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50.0 m. npt przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2003 r. Nr 130 poz. 1193 ze zm.)

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Nakazuje się utworzenie takiego układu przestrzennego elektrowni, który nie powodowałby „bałaganu" przestrzennego i dysharmonii w krajobrazie polegającym na:

a) lokalizowaniu na wydzielonych przestrzennie obszarach elektrownie o identycznych wielkościach i kształtach (na terenach nr 1-3 jeden typ elektrowni a tylko na terenie nr 4 dopuszcza się inny typ elektrowni);

b) stosowaniu w miarę możliwości wirniki trójpłatowe które są przyjemniejsze w odbiorze wizualnym;

c) malowaniu elektrowni w sposób nie kontrastujący z otoczeniem (z uwzględnieniem uwarunkowań lotniczych), zalecanym kolorem jest biały lub odcienie szarości. Malowanie powinno być matowe.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska:

3. Ustala się obowiązek spełnienia przy lokalizacji elektrowni, wymogów właściwej lokalizacji inwestycji, uwzględniającej warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, polegających na:

a) zabezpieczeniu środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi;

b) zachowaniu przepisów, w tym w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu w obszarach zainwestowanych zgodnie z przepisami szczególnymi;

c) zastosowaniu takich rozwiązań przestrzennych które:

- zapewnią przemieszczanie się ssaków w tym awifauny na dotychczasowych obszarach tzn. w strefach ekotonowych przylegających do lasu;
- umożliwią w sposób bezkolizyjny przemieszczanie się fauny, w tym szczególnie awifauny, poprzez zachowanie właściwej odległości między poszczególnymi elektrowniami;
- nie dopuszczą do zniszczenia walorów florystycznych i krajobrazowych;

d) prowadzeniu monitoringów wpływu i skutków realizacji elektrowni wiatrowej 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;

e) ograniczeniu do minimum uciążliwości i szkody w środowisku jakie mogą powstać w trakcie budowy;

f) zastosowaniu linii zabudowy od linii brzegowej powierzchniowych wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 5.0 m. w celu zabezpieczenia terenu dla potrzeb robót związanych z ich utrzymaniem.

4. Nakazuje się:

a) konieczność zapewnienia ochrony wód gruntowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami w trakcie budowy;

b) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby a po zakończeniu i montażu wież przywrócenie wokół inwestycji pierwotnego stanu terenu i sposobu jego użytkowania (nie dotyczy terenów objętych utwardzeniem);

c) zachowanie występujących w granicach opracowania urządzeń drenarskich i melioracyjnych, a w przypadku ich kolizji z projektowanymi urządzeniami, przebudowanie sieci melioracyjnej w uzgodnieniu z ich właścicielem;

d) określenie na etapie projektu budowlanego miejsca poboru kruszyw do wykonania wymiany gruntów, dróg dojazdowych, betonów do fundamentów oraz wskazanie miejsca składowania mas ziemnych z wykopów fundamentowym;

e) po ostatecznej rozbiórce pojedyńczych i każdej ilości elektrowni wiatrowych rekultywację terenów zajmowanych przez elektrownie oraz obsługujące je place manewrowe i drogi dojazdowe . Rekultywacja polegać musi na usunięciu wszystkich elementów technicznych i przywróceniu powierzchni do użytku rolniczego.

5. Dopuszcza się:

a) na potrzeby prowadzenia robót budowlanych i montażowych związanych z realizacją i eksploatacją elektrowni wiatrowych budowę zjazdów z dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami KDZ, KDL i KDDp lub poszerzenie zjazdów istniejących, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi;

b) pozostawienie urządzonych w trakcie realizacji farm wiatrowych dojazdów i placów technicznych po uzgodnieniu z właścicielem gruntów i właściwym zarządcą drogi publicznej.

6. Zakazuje się:

a) wycinki istniejącego objętego ochroną drzewostanu na całym terenie objętym planem;

b) zmiany konfiguracji terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji będącej przedmiotem ustaleń planu (zmiany powstałe w wyniku prowadzonych prac budowlanych przywrócić do stanu pierwotnego);

1)

c) wprowadzenia dolesień.

7. W obrębie opracowania ani w jego bezpośrednim otoczeniu nie występują obszary i obiekty chronione w oparciu o ustawę o ochronie przyrody, które mogły by spełniać warunki do objęcia ich ochroną.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Na terenach na których zlokalizowano elektrownie wiatrowe zarejstrowano następujace stanowiska archeologiczne (numery porządkowe odpowiadają numeracji na rysunku planu):

- Drożków, stanowisko 3 (AZP 67-10/4) - cmentarzysko kultury łużyckiej z III-Vokresu epoki brązu, osada kultury luboszyckiej z późnego okresu rzymskiego;
- Drożków, stanowisko 7 (AZP67-10/8) - osada kultury łużyckiej;
- Drożków, stanowisko 8 (AZP67-10/9) - osada kultury łużyckiej;
- Drożków, stanowisko 9 (AZP67-10/10) - osada kultury łużyckiej, ślady osadnictwa kultury luboszyckiej i z okresu średniowiecza;
- Drożków, stanowisko 10 (AZP67-10/11) - osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z okresu średniowiecza;
- Drożków, stanowisko 11 (AZP67-10/12) - osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z okresu średniowiecza;
- Drożków, stanowisko 13 (AZP67-10/14) - osady kultury łużyckieji i kultury luboszyckiej;

- Drożków, stanowisko 14 (AZP67-10/15) - ślady osadnictwa kultury łużyckiej, kultury luboszyckiej i z okresu średniowiecza;
- Drożków, stanowisko 15 (AZP67-10/16) - osady kultury łużyckiej i z okresu średniowiecza;
- Drożków, stanowisko 16 (AZP67-10/17) - ślady osadnictwa pradziejowego i z okresu średniowiecza;
- Drożków, stanowisko 4 (AZP67-10/5) - ślady obozowiska z okresu mezolitu;
- Drożków, stanowisko 19 (AZP67-10/20) - ślad osadnictwa z epoki kamienia;
- Drożków, stanowisko 20 (AZP67-10/21) - osada kultury łużyckiej;
- Drożków, stanowisko 21 (AZP67-10/22) - osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa kultury luboszyckiej;
- Lubanice, stanowisko 15 (AZP67-10/50) - o ślad osadnictwa pradziejowego, osada z okresu średniowiecza;
- Lubanice, stanowisko 16 (AZP67-10/51) - osada kultury Łużyckiej;
- Surowa, stanowisko 7 (AZP67-10/55) - cmentrarzysko kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z okresu średniowiecza.

3. Ustala się dla obszarów znajdujących się w granicach strefy W ochrony konserwatorskich stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu konieczność:

1) uzgadniania i opiniowania wszelkich prac inżynieryjnych i budowlanych w obszarze strefy ze służbą ochrony zabytków – Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
2) zawiadamiania odpowiednich służb ochrony zabytków (Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) o zamiarze podjęcia działań inwestycyjnych;
3) prowadzenia nadzoru archeologiczno – konserwatorskich na koszt inwestora w momencie podjęcia realizacji inwestycji;
4) poprzedzania rozpoczęcia prac ziemnych otrzymaniem stosownych zezwoleń ze strony służb ochrony zabytków.

4. Na obszarze objętym planem zobowiązuje się osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, które posiada cechy zabytku do:

1) wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
3) niezwłocznego zawiadomienia o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Wójta Gminy Żary, który jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać Lubuskiemu Wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

5. Na terenach objętym planem nie występują obiekty objęte rejestrem zabytków ani ewidencja zabytków.

§ 9. 1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Teren na którym zlokalizowano elektrownie wiatrowe stanowiące inwestycje celu publicznego są terenami użytków rolnych. Na powyższym terenie nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 10. 1. Ustala się 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.

2. Na terenie objętym opracowaniem nie występują tereny górnicze a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

§ 11. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. W obszarach objętych planem nie występują tereny podlegające scaleniu.

3. Na terenie planu wydzielony zostanie dla każdej elektrowni wiatrowej teren utwardzony o nawierzchni przepuszczalnej, o powierzchni ok. 1 800 m² związany z obsługą i serwisem elektrowni. Projektowane drogi wewnętrzne dojazdowe do elektrowni wiatrowych będą wykorzystane również dla obsługi terenów rolnych.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale 4.

3. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący tereny stanowią:

1) drogi publiczne (powiatowe, i gminne);

2) uzupełnienie układu tworzą drogi wewnętrzne dojazdowe, stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów, działek i elektrowni wiatrowych.

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Elektrownie wiatrowe pracujące w systemie pełnej automatyki, sterowane elektronicznie, nie wymagają stałej obsługi siłowni. Obiekty nie potrzebują uzbrojenia w sieć wodociągową i kanalizację sanitarną.

3. W zakresie odprowadzenie wód deszczowych:

1) ustala się:

a) odprowadzenie wód deszczowych z placów manewrowych (ok. 1 800 m². powierzchni) wokół wież oraz dróg wewnętrznych dojazdowych do gruntu. Nawierzchnie placów i dróg realizować z materiałów przepuszczalnych wody deszczowe np. z tłucznia, kruszywa itp.;

b) ścieki opadowe i roztopowe z dróg i placów o utwardzonej nawierzchni należy odprowadzić po ich odpowiednim oczyszczeniu do najbliższych odbiorników pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie norm i przepisów odrębnych a docelowo do kanalizacji deszczowej.

4. W zakresie energetyki:

1) ustala się:

a) dla odbioru energii elektrycznej farmy wiatrowej zlokalizowano na terenach objętych planem Główny Punkt Zasilania włączony do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

b) przesyłanie energii elektrycznej wytwarzanej w siłowniach wiatrowych do GPZ liniami kablowymi średniego napięcia;

c) prowadzenie linii kablowych elektroenergetycznych średniego napięcia w liniach rozgraniczających istniejących dróg publicznych i projektowanych dróg wewnętrznych dojazdowych realizowanych na czas eksploatacji elektrowni wiatrowych;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie linii kablowych średniego napięcia z rozdzielni przez tereny rolne, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntu przez który ma być prowadzony kabel;

b) ułożenie kabli sterowania i automatyki obok prowadzonych linii elektroenergetycznych;

3) nakazuje się po realizacji sieci kablowych elektroenergetycznych natychmiastową, tzn. rozumianą jako końcowa faza robót, rekultywację gruntów naruszonych przy wykonywaniu tych sieci.

5. W zakresie gospodarki odpadami:

1) nakazuje się wywóz i usuwanie przez specjalistyczne służby, powstających odpadów technologicznych (oleju transformatorowego z przekładni urządzeń wiatrowych) poza teren farmy wiatrowych i jego utylizację zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) zakazuje się przechowywanie odpadów na obszarze farmy elektrowni wiatrowych przed ich wywozem.

6. W zakresie obsługi komunikacji ustala się:

1) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami, KDZ i KDL i KDDp poprzez planowane drogi wewnętrzne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, oraz inne drogi wewnętrzne realizowane na czas budowy, montażu i dla celów serwisowych w okresie eksploatacji;

2) w przypadku kolizji projektowanych urządzeń z istniejącymi w granicach opracowania planu sieciami elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi, drenarskimi i melioracyjnymi należy je przebudować na koszt inwestora.

§ 14. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1) dopuszcza się:

a) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu;

b) w trakcie budowy i montażu wież elektrowni wiatrowych, wykorzystanie istniejących dróg publicznych, wykonanie nowych dróg na terenach rolnych z płyt betonowych (na czas budowy) niezależnych od naniesionych na planie dróg;

2) nakazuje się po wybudowaniu wież drogi, które nie będą wykorzystane do obsługi wież przywrócić do wykorzystania rolniczego.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

Rozdział 3.
Przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 16. 1. Ustala się zasady zagospodarowania stref technicznych.

2. W obszarze ograniczonego użytkowania terenów od napowietrznej linii elektroenerge-tycznej wysokiego napięcia 110 kV wynoszącym 35.0 m. (po17.50 m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych;

3. W strefie gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy „DN” 150 wynoszącym 70.0 m (po 35.0 m. w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy;

2) obowiązuje zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;

3) dopuszcza się lokalizacje sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu;

4) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 4.0 m (po 2.0 m od osi gazociągu);

5) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

Rozdział 4.
Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji turbin wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolami EWR.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: tereny upraw polowych z możliwością lokalizacji turbin wiatrowych;

2) dopuszczalne:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) drogi dojazdowe wewnętrzne do obsługi wież elektrowni wiatrowych;

c) place manewrowe i miejsca postojowe dla samochodów oraz maszty pomiarowe.

3. W granicach terenu EWR oraz w strefie występowania hałasu o równoważnym poziomie $\geq$ 45 dB obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczony na stały pobyt ludzi.

4. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki.

1) ustala się:

a) wielkość powierzchni działki pod wieże elektrowni nie mniejsza niż 1800 m².;

b) moc dla jednej wieży do 3.50 MW przy zachowaniu poziomu hałasu dla jednej wieży max. do 110 dB;

c) wysokość konstrukcji wieży do 190 .0 m. (+ 5.0) od poziomu terenu wraz z łopatą śmigła w jej górnym położeniu;

d) sytuowanie obiektów technicznych kubaturowych towarzyszących elektrowni wiatrowej na ile pozwolą warunki techniczne w enklawach zieleni (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;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

- od granicy terenów leśnych w odległości równej wysokości wieży wiatrowej;

- od drogi publicznej powiatowej - minimum 8.0 m.;

- od dróg publicznych gminnych – minimum 6.0 m.;

- od cieków wodnych - minimum 5.0 m.;

- od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w celu spełnienia warunków wynikających z norm poziomu hałasu dla środowiska min. 450.0 m.;

f) zachowanie wokół elektrowni wiatrowych stref technicznych o promieniu 55.0 m od osi wieży poszczególnych elektrowni wiatrowych;

g) możliwość przesunięcia lokalizacji elektrowni wiatrowej oraz dróg wewnętrznych placów manewrowych na tej samej działce bez konieczności zmiany planu, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz braku kolizji z pozostałymi ustaleniami planu. Szczegółowa lokalizacja elektrowni wiatrowych i dróg dojazdowych eksploatacyjnych w projekcie budowlanym;

2) nakazuje się:

a) wykonanie zabezpieczeń konstrukcji wieży przed porażeniem prądem oraz przed emisją fal elektromagnetycznych;

b) zabezpieczenie na czas prowadzenia robót montażowych wież prowadzoną na terenie gospodarkę wodno – ściekową np. rowy melioracyjne. Po zakończeniu robót przywrócenie stanu pierwotnego i rolnicze wykorzystanie terenu;

c) usuwanie wieży elektrowni wiatrowej, nieczynnej przez okres powyżej jednego roku;

d) 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 regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska. W przypadku stwierdzenia negatywnego oddziaływania inwestycji na zdrowie i życie ludzi oraz środowisko przyrodnicze, podjąć na koszt inwestora działanie w celu usunięcia zagrożeń – zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) zgłaszanie przez inwestora przeszkód lotniczych oraz powiadomienia z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem o przewidywanym terminie ukończenia budowy inwestycji, zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) dopuszcza się:

a) wykorzystanie dróg dojazdowych oraz placów manewrowych wykonanych na czas montażu wież dla celów serwisowych w okresie eksploatacji;

b) prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych, kabli sterowania i automatyki;

c) wykonanie nasadzeń zielenią wysoką wzdłuż dróg w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

d) budowę obiektów technicznych towarzyszących elektrowniom wiatrowym w bezpośrednim sąsiedztwie elektrowni wiatrowych;

e) wtórny podział geodezyjny gruntów rolnych na cele związane na potrzeby wydzielenia wewnętrznych dróg eksploatacyjnych i placów pod lokalizację wież elektrowni wiatrowych;

f) prowadzenie prac konserwatorskich przy rowach melioracyjnych, zmianę przebiegu rowu w przypadku kolizji z założonymi inwestycjami, poszerzenie i pogłębienie rowów;

g) wprowadzenie dodatkowych dróg dla obsługi terenów rolnych;

h) wykonanie niezbędnego ochronnego ogrodzenia terenu wokół elektrowni wiatrowej;

4) zakazuje się:

a) lokalizację takich typów elektrowni wiatrowych, które mogą spowodować na terenach zabudowy mieszkaniowej położonych poza obszarem niniejszego planu przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu ustalonych w przepisach szczególnych;

b) zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu, zmiany konfiguracji i rzeźby terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

a) obowiązek lokalizacji jednego typu elektrowni wiatrowej na terenach nr 1, 2 i 3 przeznaczonych pod farmy wiatrowe. Na terenie nr 4 dopuszcza się lokalizację innego typu elektrowni wiatrowych;

b) obowiązek jednakowych konstrukcji wież na poszczególnych terenach;

c) zachowanie jednakowej kolorystyki wszystkich elektrowni wiatrowych, która winna sprzyjać ograniczeniu zasięgu oddziaływania elektrowni na krajobraz oraz zmniejszeniu ryzyka kolizji dla przelatujących ptaków. Obowiązek pomalowania konstrukcji wieży i turbiny na kolor nie kontrastujący z otoczeniem o powierzchni matowej, eliminującej powstawanie refleksów świetlnych;

2) nakazuje się wyposażenie elektrowni wiatrowych stanowiących przeszkody lotnicze w znaki przeszkodowe, nocne oraz dzienne zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130,poz. 1193 z późń. zm.);

3) zakazuje się umieszczania reklam na konstrukcji elektrowni wiatrowych i turbiny, za wyjątkiem oznaczenia, nazwy i symbolu producenta lub właściciela.

§ 18. 1. Wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych (GPZ), oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne (Główny Punkt Zasilania);

2) uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) obiekty związane z obsługą i funkcjonowaniem GPZ;

c) place, dojazdy, dojścia i miejsca parkingowe;

d) obiekty małej architektury;

e) zieleń urządzona.

3. Zakazuje się:

1) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

2) lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 80%;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30 %;

3) obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi dojazdowej KDDp połączonej z istniejącą drogą publiczną lokalną KDL;

4) nie mniej niż 2 miejsce postojowe.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: tereny rolnicze;

2) uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) drogi dojazdowe do pól;

c) drogi wewnętrzne;

d) place manewrowe, miejsca postojowe;

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu: obsługa komunikacyjna z dróg publicznych KDZ i KDL, dopuszczalna również poprzez drogi publiczne dojazdowe do pól.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: tereny lasów;

2) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i budowli z wyjątkiem służących do obsługi terenów leśnych;

4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) możliwość nowych nasadzeń.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: cieki wodne, rowy melioracyjne.

3. Zagospodarowanie terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu;

b) utrzymanie oraz ochronę fauny i flory;

2) zakazuje się:

a) grodzenia terenów;

b) lokalizacji zabudowy;

c) dzielenia działek;

3) dopuszcza się:

a) regulację przebiegu cieków wodnych;

b) lokalizację kładek i urządzeń wodnych.

§ 22. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej (droga powiatowa) oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

1) ustala się:

a) utrzymanie dotychczasowego pasa drogowego;

b) nawierzchnia jezdni twarda;

2) dopuszcza się :

a) poszerzenie pasa drogowego;

b) prowadzenie prac remontowych i przebudowy;

c) prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie drogi;

d) wykonanie zjazdów dla obsługi elektrowni wiatrowych.

§ 23. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej (droga gminna) oznaczone na rysunku planu symbolem KDL.

1) ustala się:

a) utrzymanie dotychczasowego pasa drogowego;

b) nawierzchnia jezdni twarda lub z materiałów przepuszczalnych wody deszczowe – tłuczeń, kruszywo itp.;

2) dopuszcza się:

a) poszerzenie pasa drogowego;

b) prowadzenie prac remontowych i przebudowy;

c) prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie drogi;

d) wykonanie zjazdów dla obsługi elektrowni wiatrowych;

e) zmianę klasy drogi.

§ 24. Wyznacza się tereny dróg gminnych dojazdowych do pól oznaczone na rysunku planu symbolem KDDp.

1) ustala się:

a) utrzymanie dotychczasowego pasa drogowego;

b) nawierzchnia jezdni z materiałów przepuszczalnych wody deszczowe – tłuczeń, kruszywo itp.;

2) dopuszcza się:

a) poszerzenie pasa drogowego;

b) prowadzenie prac remontowych i przebudowy;

c) prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie drogi;

d) wykonanie zjazdów dla obsługi elektrowni wiatrowych;

e) zmianę klasy drogi.

§ 25. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW – dojazdowe do poszczególnych elektrowni wiatrowych.

1) ustala się:

a) szerokość pasa drogi wewnętrznej min. 5.0 m.;

b) minimalna szerokość jezdni wewnętrznego dojazdu technicznego - 4.0 m,;

c) nawierzchnia drogi z materiałów przepuszczalnych wody deszczowe – tłuczeń, kruszywo itp.;

2) dopuszcza się:

a) zmianę klasy drogi;

b) prowadzenie prac remontowych i przebudowy;

c) prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie drogi;

d) wykonanie zjazdów dla obsługi elektrowni wiatrowych;

e) likwidację drogi i przywrócenie jej rolniczego przeznaczenia;

f) zmianę przebiegu drogi w uzgodnieniu z właścicielem gruntu;

g) w granicach oznaczonych pasów drogowych wycinkę drzew uniemożliwiających realizację i użytkowanie dojazdów technicznych.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP Gminy Żary.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/276/10

Rady Gminy Żary

z dnia 30 września 2010 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/276/10

Rady Gminy Żary

z dnia 30 września 2010 r.

Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/276/10

Rady Gminy Żary

z dnia 30 września 2010 r.

Zalacznik3.doc

[1)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U z 2004 r. Nr 102 poz. 1055 , Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Dz. U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337 Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458 Dz. U. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U. z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 106 poz. 675.

[2)] zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804.