UCHWAŁA NR XXXI/311/13
RADY GMINY ŻARY

z dnia 20 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Drożków i Lubanice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. tekst jednolity z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. tekst jednolity z 2012r. poz. 647 ze zm.[2)]) oraz zgodnie z uchwałą Rady Gminy Żary Nr VI/32/11 z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Drożków i Lubanice i uchwałą Nr XV/136/11 Rady Gminy Żary z dnia 29 grudnia 2011r. zmieniającą uchwałę Nr VI/32/11Rady Gminy Żary oraz uchwałą Nr XXXI/310/13Rady Gminy Żary z dnia 20 czerwca 2013 r. w sprawie stwierdzenia, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary uchwalonego uchwałą Nr VII/113/00 Rady Gminy Żary z dnia 27 kwietnia 2000r. ze zm.[3)] uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Drożków i Lubanice gmina Żary.

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z uchwały nr Nr XV/136/11 Rady Gminy Żary z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/32/11 Rady Gminy Żary z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Drożków i Lubanice.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załączniki nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary.

2) załacznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie i ustalenie zasad zagospodarowania terenów 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 wraz z fundamentami, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej i masztami pomiarowymi;

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

   a) ZL- tereny lasów;

   b) WS -tereny wód powierzchniowych;

3) pod tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:

   a) KDL – droga publiczna klasy lokalnej (droga gminna);

   b) KDDp– drogi dojazdowe do pól;

   c) KDW - drogi wewnętrzne;

4) pod infrastrukturę techniczną - teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem E - stacja transformatorowa SN/WN.

§ 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 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) symbole określające przeznaczenie terenów.

3. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku zmiany 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 na rysunku planu;

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 w sposób bezpośredni lub pośrednio – ustaleniami jakościowymi. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujace prawidłowe korzystanie z terenu;

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 przetwarzającą energię wiatrową na energię elektryczną;

11) *dostępie do drogi publicznej* - należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazd do drogi publicznej;

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 oraz budowle wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;

14) *uciążliwość dla otoczenia* - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);

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

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

17) *reklamie wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;

18) *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.

19) *izofona* - należy przez to rozumieć linię wykresu łącząca punkty o jednakowej wysokości natężenia dźwięku.

Rozdział 2.
Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym zmianą planu.

§ 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 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, tymczasowych 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:

1) zalesienia, zadrzewienia i zakrzaczenia;

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

3) korytarze wzdłuż szpalerów drzew.

5. Zakazuje się lokalizacji:

1) funkcji mieszkaniowej w ramach siedlisk rolniczych;

2) kempingów i pól namiotowych;

3) cmentarzy i grzebowisk;

4) 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 właściwych organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym i cywilnym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2006 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:

1) lokalizowaniu na wydzielonych przestrzennie obszarach elektrownie o identycznych wielkościach i kształtach;

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

3) 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 definiowane w odniesieniu do obowiązujących przepisów.

3. Ustala się obowiązek spełnienia przy lokalizacji powszczególnych elektrowni, (tak dobranych aby zmniejszyć uciążliwości związane z budową, eksploatacją i likwidacją przedsięwzięcia) wymogów właściwej lokalizacji inwestycji, uwzględniającej warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, polegających na:

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

2) zachowaniu przepisów, w tym w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu w obszarach zainwestowanych zgodnie z przepisami szczególnymi (poprzez dobranie takich turbin wiatrowych aby przy optymalnej wydajności emitowały hałas na najniższym poziomie);

3) 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;

a) prowadzeniu monitoringów wpływu i skutków realizacji elektrowni wiatrowych na migracje ptaków i awifaunę lęgową. Działania mające na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków, mogą obejmować również wstrzymanie czasowe pracy poszczególnych elektrowni wiatrowych;

b) ograniczeniu do minimum uciążliwości i szkody w środowisku jakie mogą powstać w trakcie budowy poprzez:

- zlecenie robót budowlanych zgodnie z zaleceniami i wytycznymi w okresie, w którym oddziaływanie na zwierzęta będą jak najmniejsze;
- wykonanie zabezpieczeń z siatki o odpowiednio małych oczkach a także ich regularne sprawdzanie pod względem uwięzionych tam zwierząt, które w takim przypadku zostaną przeniesione poza teren budowy, podczas prac budowlanych w porze godoweji migracyjnej gadów oraz płazów;
- szczególną organizację czasową oraz przestrzenną poszczególnych etapów budowy - racjonalne wykorzystanie terenu placu budowy oraz odpowiednio dobrany harmonogram prac skracający etapy budowy.

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 fundamentowych;

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 oznaczonych na rysunku symbolami 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;

c) wprowadzenia dolesień.

7. Na terenie objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, teren położony jest poza obszarami przyrodniczymi prawnie chronionymi.

8. Teren przeznaczony pod zainwestowanie (pod elektrownie wiatrowe i drogi), na gruntach szczególnie chronionych kl. IIIa i IIIb nie może przekroczyć 0.5 ha

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

2. Na terenach na których planuje się lokalizację odnawialnych źródeł energii znajdują się stanowiska archeologiczne

- Drożków stanowisko nr 4 (67-10/5) - osada z okresu mezolitu;

- Lubanice stanowisko nr 9 (67-19/44 ślad osadniczyz okresu kultury łużyckieji wczesnego średniowiecza.

3. W obszarze stanowisk archeologicznych oznaczonych graficznie na załaczniku nr 1 (stanowiącym integralną część uchwały) w przypadku prowadzenia budowlanych robót ziemnych ustala się konieczność uzyskania uzgadnień organu ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem , obowiązują przepisy odrębna dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie czyni się ustaleń, z uwagi na to, ze na terenie na którym zlokalizowano elektrownie wiatrowenie nie występują przestrzenie publiczne.

§ 10. W zakresie ustalenia granic i sposobów 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, nie czyni się ustaleń z uwagi na to, ze na terenie na którym zlokalizowano elektrownie wiatrowenie 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 czasowo utwardzony o powierzchni ok. 1 500 m² związany z realizacją elektrowni. Projektowane drogi wewnętrzne dojazdowe do elektrowni wiatrowych będą wykorzystane również dla obsługi terenów rolnych.

4. Na terenie objętym planem miejscowym wydzielono teren dla stacji transformatorowej WN/SN teren o powierzchni ok. 3 000 m² związany z obsługą i serwisem stacji.

§ 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) droga publiczna (gminna);

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

§ 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 ustala się:

a) odprowadzenie wód deszczowych z tymczasowych placów manewrowych wokół wież oraz z dróg wewnętrznych dojazdowych do gruntu. Nawierzchnię 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 stację transformatorową WN/SN włączoną do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego poprzez połaczenie z linią 110 kV na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

b) przesyłanie energii elektrycznej wytwarzanej w siłowniach wiatrowych do stacji transformatorowej 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 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 zaopatrzenia w gaz - nie wyklucza się możliwości poprowadzenia sieci gazowych przez obszar objęty opracowaniem pod warunkiem uzgodnienia ich przebiegu z właścicielami gruntów oraz gestorów innych mediów.

6. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się:

1) powstajace w trakcie budowy i likwidacji zespołu elektrowni wiatrowej odpady budowlane, tymczasowo gromadzone w przeznaczonych do tego pojemnikach lub kontenerach co zminimalizuje ryzyko przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, wywozić przez podmiot gospodarczy posiadający odpowiednia decyzję Starosty Powiatu Żarskiego na koszt Inwestora na legalnie działające składowisko odpadów zgodnie z „Planem gospodarki Odpadami na terenie gminy Żary”.

2) zlecanie w trakcie eksploatacji farmy wiatrowej konserwacji specjalistycznej firmie, która nie tylko zajmuje się wymianą płynów eksploatacyjnych, ale również zagospodarowaniem odpadów technologicznych, wśród

których będą w różnych ilościach, w zależności od wybranego typu elektrowni wiatrowych, przede wszystkim zużyte oleje przekładniowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

7. W zakresie obsługi komunikacji ustala się:

1) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 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 i tymczasowe place manewrowe, 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 stacji transformatorowej WN/SN wynoszącym 10.0 m. zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 4.
Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny użytkowane rolniczo, 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 działek;

c) drogi wewnętrzne;

d) tymczasowe place manewrowe, miejsca postojowe;

e) obiekty małej architektury;

f) zieleń.

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

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

§ 18. 1. Wyznacza się tereny użytkowane rolniczo, oznaczone na rysunku planu symbolami EWR.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych;

2) dopuszczalne:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) drogi dojazdowe wewnętrzne do obsługi wież elektrowni wiatrowych;

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

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

4. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki.

1) ustala się:

a) wielkość powierzchni terenu pod lokalizację jednej wieży elektrowni wiatrowej nie mniejsza niż 300m².;

b) moc pojedyńczej turbiny wiatrowej do 3.4 MW przy zachowaniu poziomu hałasu dla jednej wieży max. do 106.5 dB9 wewnątrz gondoli (łacznie przy usytuowaniu 7 szt. siłowni wiatrowych moc wyniesie 23.8MW);

c) wysokość konstrukcji wieży do 190.0 m. 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 dróg publicznych gminnych – minimum 15.0 m.;

- od cieków wodnych - minimum 5.0 m.;

- od linii energetycznej dwutorowej średniego napięcia - 13.0m.;

f) zachowanie wokół elektrowni wiatrowych stref ochrony bezpośredniej o promieniu 56.0 m od osi wieży poszczególnych elektrowni wiatrowych;

g) przesunięcia lokalizacji elektrowni wiatrowej oraz dróg wewnętrznych i tymczasowych placów manewrowych i infrastruktury technicznej towarzyszącej (linia kablowa) oraz stacji stacji transformatorowej WN/SN na tej samej działce możliwe bez konieczności zmiany planu, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz braku kolizji z pozostałymi ustaleniami planu. Szczegółowa lokalizacja elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszadcej, stacji transformatorowej WN/SN, dróg dojazdowych eksploatacyjnych w projekcie budowlanym;

2) nakazuje się:

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

b) zabezpieczenie rowów melioracyjnych na czas prowadzenia robót montażowych wież, po zakończeniu robót przywrócenie ich do stanu pierwotnego i do rolniczego wykorzystania terenu;

c) 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 działanie w celu usunięcia zagrożeń – zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) 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 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) do wtórnych podziałów geodezyjnych gruntów rolnych na cele związane z potrzebą wydzielenia wewnętrznych dróg eksploatacyjnych, placów pod lokalizację wież elektrowni wiatrowych i placów manewrowych;

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) lokalizacji 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 przeznaczonych pod farmy wiatrow;:

b) obowiązek jednakowych konstrukcji wież na całym terenie;

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 rozporządzeniem Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 15 stycznia 2006r. r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2006 r. Nr 9 poz. 53);

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

§ 19. 1. 1 Wyznacza się tereny zieleni i wód , oznaczone na rysunku planu symbolami ZL.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: tereny lasów;

2) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi gospodarcze.

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.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zieleni i wód oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych (cieki wodne, rowy melioracyjne, itp.).

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 związanych z gospodarką wodną.

§ 21. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych - stacja transformatorowa SN/WN;

2) uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) obiekty związane z obsługą i funkcjonowaniem stacji;

c) place, dojazdy, dojścia i miejsca parkingowe;

d) obiekty małej architektury;

e) zieleń urządzona.

3. Zakazuje się 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 15 %;

3) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi dojazdowej do pól;

4) nie mniej niż 2 miejsce postojowe.

5. Dopuszcza się wyprowadzenie kablowej linii 110kV z trafostacji w kierunku południowym.

§ 22. 1. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej (droga gminna) dla którego :

1) nakazuje 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) budowy zjazdów dla obsługi i budowy elektrowni wiatrowych;

§ 23. 1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDDp.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: tereny dróg dojazdowych do pól dla których:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie dotychczasowego pasa drogowego;

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

2) dopuszcza się:

a) poszerzenie pasa drogowego;

b) prowadzenie prac remontowych i przebudowy;

c) prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie drogi;

d) budowę zjazdów dla obsługi i budowy elektrowni wiatrowych;

§ 24. 1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. 2 Ustala się przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych – dojazdowe do poszczególnych elektrowni wiatrowych dla których:

1) nakazuje się:

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

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

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie prac remontowych i przebudowy;

b) prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie drogi;

c) budowę zjazdów dla obsługi i budowy elektrowni wiatrowych;

d) likwidację drogi i przywrócenie rolniczego przeznaczenia terenu;

e) zmianę przebiegu drogi w uzgodnieniu z właścicielem gruntu;

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

Rozdział 5.
Przepisy końcowe.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP Urzędu Gminy w Żarach.

[1)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, Dz. U. z 2011r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, Dz. U. z 2012r. poz. 567, Dz. U. z 2013r. poz. 153.

[2)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405

[3)] zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary uchwalone uchwałami: Nr XV/147/08 Rady Gminy Żary z dnia 25 września 2008 r., Nr XXX/266/10 Rady Gminy Żary z dnia 17 czerwca 2010r., Nr XXXI/277/10 Rady Gminy Żary z dnia 30 września 2010 r., Nr XXIX/288/13 Rady Gminy Żary z dnia 25 kwietnia 2013r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE WSI DROŻKÓW I LUBANICE

SKALA 1:2000

0 100 200 300 400 500 m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXI/311/13
RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 20 CZERWCA 2013 R.

OZNACZENIA OGÓLNE

OZNACZENIA PORZĄDKOWE

- GRANICA OBSZARU OBJETEGO OPRACOWANIEM OBOWIĄZUJĄCA LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- POSTULOWANA LINIA PODZIAŁÓW
- EWR — SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU /LITERA/

PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

- R — TERENY ROLNICZE
- EWR — TERENY ROLNICZE Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI TURBIN WIATROWYCH

TERENY ZIELENI I WÓD

- ZL — TERENY LASÓW
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

TERENY INFRA - STRUKTURY TECHNICZNEJ

- E — TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH STACJA TRANSFORMATOROWA SN/WN

TERENY KOMUNIKACJI

- KDL — TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ (DROGA GMINNA)
- KDDp — TEREN DRÓG DOJAZDOWYCH DO PÓL
- KDW — TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH

URZĄDZENIA LINIOWE INFRA-STRUKTURY TECHNICZNEJ

- PROJEKTOWANE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE KABLOWE SN
- W — WODOCIĄG /DROŻKÓW - LUBANICE/
- PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA WN

OBSZARY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY

TERENY

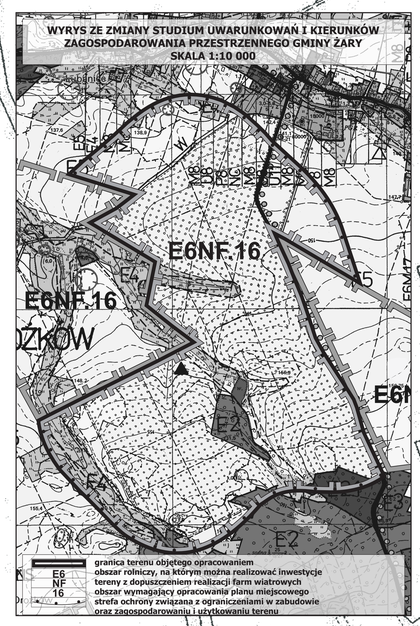
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ W - ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

OBIEKTY STREFY

- POSTULOWANE USYTUOWANIE TURBIN WIATROWYCH
- STREFA BEZPOŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA TURBIN WIATROWYCH
- STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU - STREFA HAŁASU IZOFONIA 45.DB.

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARY
SKALA 1:10 000



65-556 Zielona Góra
ul.Armii Krajowej 6/6
tel./fax (068)3263002
Tel. (068)3299036
Bogdan Rogóż
architekt

KAPITOL
Przedsiębiorstwo Usługowo Produkcyjne

0 50 100 150 200 m

Mapa: EW Żary - mapa ewidencyjna , Skala wydruku 1: 5 000, Centrum mapy Geo WGS 84 Wschód: 15°05'51,52" Północ: 51°41'10,17"
Pomiar natężenia dzwięku-model: ISO 9613-2 General. Prędkość wiatru: 10,0 m/s

Ponad poziomem morza: 150,0 m

Załącznik Nr 2 do Uchwały NR XXXI/311/13

Rady Gminy Żary

z dnia 20 czerwca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. tekst jednolity z 2012r. poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Żary rozstrzyga co następuje :

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Drożków i Lubanice wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w Urzędzie Gminy w Żarach w dniach od 3 stycznia do 24 stycznia 2013r. nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały NR XXXI/311/13

Rady Gminy Żary

z dnia 20 czerwca 2013 r.

ROZTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych .

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowa-niu przestrzennym* (Dz. U. tekst jednolity z 2012r. poz. 647 ze zm.), art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorz ą dzie gminnym* (Dz. U. tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. tekst jednolity z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 ze zm.) Rada Gminy Żary rozstrzyga, co następuje:

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych w załączniku nr 1 na rysunku planu nie przewiduje się infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej, których realizacja należy do zadań własnych gminy

Uzasadnienie

W celu umożliwienia realizacji zespołu elektrowni wiatrowych na obszarach położonych w obrębie wsi Drożków i Lubanice należało określić zasady zabudowy i zagospodarowania terenu nie tylko dla samych wiatraków, ale także dla terenów położonych w obszarze ich oddziaływania.

Aby elektrownie wiatrowe mogły powstać w wyznaczonych miejscach bez wywoływania potencjalnych konfliktów potrzebny był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Pozwoliłby on na ochronę interesów przyszłych właścicieli gruntów, którzy, przed ich zakupem w strefie oddziaływania wiatraków, będą mogli zapoznać się z ograniczeniami, jakie dotyczą terenów w ich sąsiedztwie. Plan bowiem stanowi prawo miejscowe, które jest prawem obowiązującym na terenie gminy obok praw powszechnie obowiązujących i jego ustalenia regulują m.in. sposób wykonywania prawa własności.

Plany miejscowe publikowane są w dziennikachurzędowych województw i każdy może się zapoznać z ich ustaleniami.

Tryb sporządzania planu miejscowego jest określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tryb ten przewiduje szerokie konsultacje społeczne włącznie z dyskusją publiczną na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu.

Szczegółowa procedura, sprawdzana przez Wojewodę Lubuskiego uwzględnia także składanie wniosków i uwag do projektu oraz opiniowanie i uzgadnianie przez szereg organów stojących na straży interesu publicznego. Pozwoliłoby to na takie sformułowanie ustaleń planistycznych, które zapewnią maksymalny stopień zgodności z prawem i oczekiwaniami społeczności lokalnej i inwestorów, realizując jednocześnie politykę przestrzenną gminy, regionu i państwa.

Tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można dokonać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (w przedmiotowym planie taka zmiana nie była konieczna).

W związku z tym na sesji w dniu 31 marca 2011r. Rada Gminy Żary podjęła uchwałę Nr VI/32/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Drożków i Lubanice i w dniu 29 grudnia 2011r. uchwałę Nr XV/136/11 Rady Gminy Żary z zmieniającą uchwałę Nr VI/32/11Rady Gminy Żary wskazując tereny położone w obrębie wsi Drożków i Lubanice określone w załączniku nr 1 do uchwały jako miejsca przeznaczone pod tereny z dopuszczeniem realizacji farm wiatrowych.

Przeprowadzone rozpoznanie (w ekofizjografii podstawowej, w analizie wpływu na krajobraz planowanej farmy wiatrowej na terenie gminy Żary i przy uwzględnieniu monitoringu przyrodniczego sporządzonego dla terenów planowanej lokalizacji 7 siłowni wiatrowych) uwarunkowań w zakresie stanu i możliwości środowiska, wymogów jego ochrony, ewentualnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenów pozwala na stwierdzenie że przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w/wym. dokumentuje możliwość takiego użytkowania terenu bez szkody dla środowiska i jakości życia mieszkańców.

W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń konieczne jest zachowanie warunków aby nie zostały przekroczone jakości środowiska poza terenami do których właściciele mają tytuł prawny.

Przeprowadzono procedurę sporządzenia projektu miejscowego planu zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. tekst jednolity z 2012r. poz. 647 ze zm.).

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał prawem wymagane pozytywne uzgodnienia:

1. Wojewody Lubuskiego, Wydział Infrastruktury w Gorzowie Wlkp.;
2. Wydziału Zarządzania Kryzysowego w Gorzowie Wlkp.;
3. Zarządu Województwa Lubuskiego;
4. Zarządu Powiatu Żarskiego;
5. Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze;
6. Komendy Wojewódzkiej Policji w Gorzowie Wlkp.;
7. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Zielonej Górze;
8. Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Zielonej Górze;
9. Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu;

10. Regionalna Dyrekcja lasów Państwowych w Zielonej Górze;

11. Lubuskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze;

12. Szefostwo Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie;

13. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie;

14. Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu;

i opinie:

1. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

2. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.;

3. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żarach;

4. Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wlkp.;

5. Komendy Powiatowej Państw. Straży Pożarnej w Żarach;

6. Grupy Energetycznej „ENEA" w Zielonej Górze;

7. Telekomunikacji Polskiej S.A. w Zielonej Górze;

8. Dolnośląskiej Spółki Gazowniczej Zakład Gazowniczy w Zgorzelcu;

9. Operatora Gazociągów przesyłowych Gaz – System Oddział we Wrocławiu;

10. Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w Zielonej Górze.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 stycznia do 24 stycznia 2013 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zorganizowano w dniu 24 stycznia 2013 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu.

W dyskusji publicznej poza przedstawicielem urzędu miasta i projektantami nie wziął udziału niktz zainteresowanych. W terminie przewidzianym ustawowo (w ciągu 14 dni od końca terminu wyłożenia planu do publicznego wglądu) na zgłaszanie uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjnenie posiadające osobowości prawnej, nie zgłoszono uwag na piśmie (zgodnie z „wykazem uwag wniesionych dowyłożonego do publicznego wglądu projektu planu").

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełniają wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia projektu miejscowego planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary - ze zm.

Mając powyższe na uwadze, przekazuje projekt uchwały na sesję w celu jego rozpatrzenia i uchwalenia.