UCHWAŁA Nr XXXIX/296/10
RADY GMINY ZŁOTORYJA
z dnia 6 września 2010r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów farm wiatrowych w obrębach Wyskok i Brennik, Gmina Złotoryja

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 15 ust. 1 i 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 i z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675 i Nr 119, poz. 804), w związku z uchwałą nr XXIII/174/09 Rady Gminy Złotoryja z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów farm wiatrowych w obrębach Wyskok i Brennik, Gmina Złotoryja zmienioną uchwałą nr XXXIV/272/10 Rady Gminy Złotoryja z dnia 23 marca 2010r., po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotoryja, uchwala się, co następuje:

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów farm wiatrowych w obrębach Wyskok i Brennik, gmina Złotoryja, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu zawarte są:
   1) w tekście uchwały
   2) w rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie należących do zadań własnych gminy",
   2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu".

§ 2.

1. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1.,
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają funkcje podstawowe,

5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający oznaczenie liczbowe i literowe,
6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć oś wieży elektrowni wiatrowej ani żaden element zabudowy pozostałych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie. Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie (fundamentów) oraz platform (placów montażowych) i śmigieł (łopat) turbiny,
8) **elektrowni wiatrowej** – należy przez to rozumieć budowlę składającą się z fundamentu i wieży o konstrukcji rurowej, stanowiącą część budowlaną urządzenia prądotwórczego przetwarzającego energię kinetyczną wiatru na energię elektryczną oraz gondolę wraz z generatorem, wirnikiem, skrzynią biegów, komputerem startującym, transformatorem, rozdzielnią elektryczną a także instalacją alarmową i zdalnego sterowania, stanowiące wyposażenie techniczno-technologiczna elektrowni,
9) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową - grunt (tj. jedną lub więcej graniczących ze sobą działek gruntu wraz z częściami składowymi) stanowiący odrębny przedmiot własności – będący we władaniu tego samego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów,
10) **działce gruntu** – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej,
11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez nadziemną część obiektu budowlanego liczoną przy styku z powierzchnią terenu, bez wliczania części podziemnych obiektu oraz części nadziemnych nieposiadających styku z powierzchnią terenu; w przypadku elektrowni wiatrowych do powierzchni zabudowy nie wlicza się fundamentu i śmigieł,
12) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz lokalizowania budynków,
13) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie działkę gruntu będąca własnością lub współwłasnością osób fizycznych lub prawnych, umożliwiającą skomunikowanie działek przyległych z drogą publiczną,
14) **platformie (placu montażowym)** – należy przez to rozumieć obszar roboczy umożliwiający montaż i eksploatację elektrowni wiatrowej,
15) **celach publicznych** – należy przez to rozumieć cele publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
17) **Rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust 1, położony w Gminie Złotoryja, o łącznej powierzchni **371,28 ha,** w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział II),
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział II),
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział II),
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział II),
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział II),
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział II),

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział II),
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział IV),
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział II),
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział II),
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział IV),
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę , o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział IV).

3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziałach II i IV.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:
   1) granice opracowania,
   2) przebieg linii rozgraniczających,
   3) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   4) symbole określające przeznaczenie terenu,
   5) lokalizacja stanowisk archeologicznych,
   6) pas technologiczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych,
   7) przebieg stref ochronnych.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o różnym rodzaju przeznaczenia, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Terenom, którym nadane zostały numery oraz oznaczenia literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

Rozdział II
USTALENIA OGÓLNE

§ 4.
PRZEZNACZENIE TERENÓW

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:
1) **R** – tereny rolne (w tym trwałych użytków zielonych, łąk i pastwisk),
2) **E/R** – tereny przeznaczone pod lokalizację wież elektrowni wiatrowych,
3) **ZL** – tereny lasów oraz tereny zadrzewione,
4) **ZLd** – tereny dolesień,
5) **GPO EE** – teren Głównego Punktu Odbioru,
6) **KD Z** – droga zbiorcza,
7) **KDW** – droga wewnętrzna.

§ 5.
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, granicami działek gruntu.

2. Zasady kształtowania istniejącego i projektowanego zainwestowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 6.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami. m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej oraz gospodarki odpadami, z uwzględnieniem w miarę możliwości istniejących obiektów infrastruktury technicznej.
2. Oddziaływanie inwestycji na środowisko z tytułu prowadzonej działalności nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp., przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).
3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska przed ponadnormatywną emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi.
4. Ustala się obowiązek prowadzenia porealizacyjnego monitoringu wpływu i skutków realizacji elektrowni wiatrowych na środowisko, w tym na ptaki i nietoperze.
5. Ustala się obowiązek szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia elektrowni wiatrowych, poprzez opracowanie dokumentacji geotechnicznej stanowiącej załącznik do projektu budowlanego elektrowni.
6. Ustala się obowiązek prowadzenia robót budowlanych w sposób minimalizujący uszkodzenia wierzchniej warstwy gleby oraz obowiązek przywrócenia pierwotnego stanu terenu na gruntach nie objętych docelowo zainwestowaniem.
7. Na terenach przeznaczonych pod inwestycje ustala się obowiązek zdjęcia wierzchniej warstwy humusu przed przystąpieniem do prac ziemnych.
8. Grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.
9. Ustala się obowiązek wywozu odpadów technologicznych i budowlanych i ich utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami lokalnymi oraz przepisami ustawy o odpadach.
10. Ustala się obowiązek wykonania jezdni i parkingów (za wyjątkiem dróg KDW oraz platform) na których mogłoby dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi – jako szczelne i nienasiąkliwe. Wody opadowe i roztopowe winny być podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.
11. Ustala się obowiązek zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych. Dopuszcza się:
    1) wycinanie drzew i krzewów, wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wynika to z odnowienia, pielęgnowania i ochrony drzewostanu,
    2) wycinanie wartościowych drzew i krzewów, w przypadku uzasadnionym programem planowanej inwestycji, pod warunkiem opracowania inwentaryzacji i waloryzacji zieleni na nieruchomości inwestora. Na inwestora może być nałożony obowiązek dokonania nasadzeń rekompensujących.
12. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się:
    1) nakaz odbudowy i utrzymania przez właściciela gruntów - urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w związku z zachowaniem systemów przeciwerozyjnych,
    2) urządzenia melioracji wodnych szczegółowych będące odbiornikami wód opadowych należy utrzymywać drożne, dopuszcza się możliwość zmiany ich trasy lub zrurowania, zgodnie z przepisami szczególnymi,
    3) dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.
13. Wszelkie inwestycje należy prowadzić w sposób zapewniający maksymalną ochronę przyrody.

§ 7.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. W przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem inwestor jest zobowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy.
2. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji stanowisk: na wszelkie prace prowadzone w rejonie stanowisk archeologicznych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Inwestor zobowiązany jest zapewnić nadzór archeologiczny lub w razie konieczności przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne.
3. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji stanowisk dla obrębu Wyskok:

Obręb Wyskok		
Nr stanowiska	Rodzaj stanowiska	Kultura i chronologia
1	2	3
SOZ w Legnicy 5/**90**/78-18	ślad osadnictwa, punkt osadniczy	okres nowożytny, średniowiecze
SOZ w Legnicy 61/**100**/78-18	punkt osadniczy, ślad osadnictwa	średniowiecze, epoka kamienna,
SOZ w Legnicy 62/**101**/78-18	ślad osadnictwa	średniowiecze
SOZ w Legnicy 63/**102**/78-18	ślad osadnictwa, punkt osadniczy, ślad osadnictwa	okres nowożytny, średniowiecze, epoka kamienna
SOZ w Legnicy 3/**143**/79-18	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
SOZ w Legnicy 4/**144**/79-18	ślad osadnictwa	późne średniowiecze

4. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji stanowisk dla obrębu Brennik:

Obręb Brennik		
Nr stanowiska	Rodzaj stanowiska	Kultura i chronologia
1	2	3
SOZ w Legnicy 2/**18**/78-18	ślad osadnictwa, punkt osadniczy	okres nowożytny, późne średniowiecze,

5. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji stanowisk dla obrębu Kozów:

Obręb Kozów		
Nr stanowiska	Rodzaj stanowiska	Kultura i chronologia
1	2	3
SOZ w Legnicy 1/**87**/79-18	cmentarzysko	epoka brązu – Halsztat (kultura łużycka)

6. Wykaz oznaczonych na planie stanowisk archeologicznych oraz obiektów ujętych w ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.
7. Uprawy rolne w obrębie stanowisk archeologicznych mogą być prowadzone bez ograniczeń.

§ 8.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą istniejących dróg publicznych i zostały zawarte w § 12 i § 20.

§ 9.

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarto w Rozdziale III.

§ 10.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

1. Ustalenia dla stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na terenie objętym planem, znajdują się w § 7.
2. Część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Legnicy ustanowionej na mocy decyzji nr OS III.6210-2/56/95 z dnia 28.08.1995r. Przebieg granicy ww. strefy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o powierzchni ogółem **5,38 ha**, w tym:
   1) klasy RII – 2,60 ha,
   2) klasy RIII a – 2,30 ha,
   3) klasy RIII b – 0,48 ha.
4. Dla żadnego z poszczególnych terenów E/R przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowej jak również dla terenu 1GPO EE, łączny obszar zabudowy wraz z placem montażowym i drogą wewnętrzną – w jednym kompleksie nie przekracza powierzchni:
   1) klasy RII – 0,5 ha,
   2) klasy RIII a – 0,5 ha,
   3) klasy RIII b – 0,5 ha.
5. Inne tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów – nie występują.

§ 11.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1. Dla terenów znajdujących się w strefie kontrolowanej pasów technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 13 ust.5 pkt 4.
2. Przy lokalizacji elektrowni wiatrowych ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości do osi wieży elektrowni wiatrowej:
   1) 500m – od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi na terenach zlokalizowanych po stronie nawietrznej lokalizowanych elektrowni wiatrowych,
   2) 650m – od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi na terenach zlokalizowanych po stronie zawietrznej lokalizowanych elektrowni wiatrowych,
   3) 500m – od granicy Miasta Złotoryja,
   4) 165m – od linii elektroenergetycznych 110kV,
   5) 100m – od linii elektroenergetycznych 20kV i 0,4kV,
   6) 165m – od linii elektroenergetycznej 400kV (lokalizacja zgodnie z § 13. ust.5 pkt. 4e),
   7) 200m – od granicy terenów leśnych,
   8) 50m – od linii rozgraniczającej drogi powiatowej.

3. Dla elektrowni wiatrowych jako przeszkód lotniczych o wysokości ponad 100m nad poziom terenu obowiązuje:
   1) oznakowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   2) uzgodnienie lokalizacji wiatrowych, ich wysokości oraz sposobu oznakowania przeszkodowego na etapie projektu budowlanego z Urzędem Lotnictwa Cywilnego oraz Dowództwem Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej, wraz z podaniem dokładnych współrzędnych geograficznych lokalizacji elektrowni wiatrowych w układzie WGS-84, rzędnych posadowienia w m n.p.m. oraz wysokości turbin przy najwyższym położeniu łopat w m n.p.m.,
   3) powiadomienia Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej, z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem, o przewidywanych terminach ukończenia budowy inwestycji oraz wykonania oznakowania przeszkodowego.
4. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 12.

PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:
   1) drogi zbiorczej – **KD Z,**
   2) drogi wewnętrznej (transportu rolniczego) – **KDW.**
2. Ustala się zachowanie właściwych parametrów technicznych dróg, zapewniających poprawną obsługę komunikacyjną obszaru oraz zapewnienie normatywnego rozmieszczenia w nich urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, projektowanych dla potrzeb obsługiwanych terenów.
3. Ustala się obsługę terenów elektrowni wiatrowych z dróg wewnętrznych (transportu rolniczego) KDW.
4. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej sieci dróg wewnętrznych (transportu rolniczego) oraz wyznaczenie nowej sieci dróg KDW będącej konsekwencją układu optymalnego zarówno dla obsługi rolnictwa jak i obsługi terenów elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się możliwość korekty przebiegu oraz geometrii istniejących dróg KDW w tym możliwość ich modernizacji (rozbudowy i przebudowy) w zakresie niezbędnym dla uzyskania odpowiednich parametrów technicznych.
5. Ustala się możliwość budowy tymczasowych dróg wewnętrznych (transportu rolniczego) zgodnie z ustaleniami § 23. ust.2.
6. Ustala się obowiązek zachowania ciągłości istniejącej sieci dróg wewnętrznych w przypadku korekty przebiegu poszczególnych odcinków lub ich likwidacji, ustala się obowiązek wyznaczania nowych alternatywnych dróg KDW.
7. Sposób obsługi komunikacyjnej oraz warunki zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych oznaczonych 1KDW do drogi publicznej do uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi.

§ 13.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dopuszcza się lokalizację i trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci, obiektów i urządzeń uzbrojenia terenów nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie.

2. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w liniach rozgraniczających wyznaczonych pasów drogowych oraz terenów obsługi komunikacji samochodowej, jako sieci podziemne. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.

3. Dopuszcza się w granicach terenów określonych w § 4, wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych - budowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.

5. Ustala się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w niezbędnym dla realizacji ustaleń planu zakresie, z uwzględnieniem:
   1) sieci wodociągowej – ustala się możliwość eksploatacji, modernizacji i rozbudowy systemu istniejących wodociągów wiejskich,
   2) kanalizacji sanitarnej – ustala się możliwość eksploatacji, modernizacji i rozbudowy istniejącej kanalizacji ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone,
   3) kanalizacji deszczowej – ustala się możliwość eksploatacji, modernizacji i rozbudowy kanalizacji deszczowej lub powierzchniowy spływ wód opadowych. Dla terenów na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi,
   4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
      a) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i odbudowę istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych, napowietrznych wnętrzowych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych oraz budowę nowych fragmentów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych (od 0,4kV do110 kV, w tym linii oświetlenia ulic) oraz napowietrznych wnętrzowych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych (do 110 kV) zabezpieczających potrzeby w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną planowanych kierunków rozwoju gminy, w tym dla potrzeb planowanych elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii napowietrznych jednotorowych 110kV na dwutorowe,
      b) ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Czarna – Mikułowa. Linia ta stanowi ważny element sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego,
      c) należy zachować zagospodarowanie terenów wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych elektroenergetycznych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych, w pasach o szerokości gwarantującej bezpieczną i zgodna z prawem eksploatację elementów tej sieci. Dla istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych ustala się pas technologiczny wzdłuż ich przebiegu o szerokości:
         - 100m dla linii o napięciu 400kV (po 50m od osi linii w obu kierunkach),
         - 40m dla linii o napięciu 110kV (po 20m od osi linii w obu kierunkach),
         - 24m dla linii o napięciu 20kV (po 12m od osi linii w obu kierunkach),
         - 7m dla linii o napięciu 0,4kV w tym oświetlenia ulic (po 3,5m od osi linii w obu kierunkach),

d) dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń użytkowania i zagospodarowania:
   - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
   - nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią a dla linii o napięciu 400kV również w odległości po 22m od osi linii w obu kierunkach,
   - teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
   - wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu oraz jego istniejącym zagospodarowaniu lub funkcji nieruchomości w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
   - zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,
   - lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożenia wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii,

e) ustala się strefę ochronną napowietrznych linii elektroenergetycznych – stanowiącą odległość (liczoną w poziomie) dla lokalizowanych jednostek elektrowni wiatrowych, mierzoną od osi wieży do skrajnych przewodów istniejących i planowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych (wzdłuż ich przebiegu), o szerokości:
   - 165m - od linii elektroenergetycznych 110kV i 400kV,
   - 100m - od linii elektroenergetycznych 20kV i 0,4kV,

   Realizacja wież elektrowni wiatrowych względem linii 400kV, w odległości (liczonej od skrajnego elementu – kraniec łopat - do linii 400 kV) mniejszej niż trzykrotna średnica koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej – wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci oraz zgodności z przepisami odrębnymi,

f) w zależności od wielkości planowanej mocy przyłączeniowej, projektowane oraz modernizowane sieci infrastruktury elektroenergetycznej należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych, dopuszcza się odstępstwo od tej zasady po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci,

g) elektrownie wiatrowe zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem E/R, należy połączyć podziemnymi (w uzasadnionych przypadkach napowietrznymi) liniami kablowymi z Głównym Punktem Odbioru (GPO EE) czyli stacją elektroenergetyczną (przesyłową) SN/110 kV. Dopuszcza się ułożenie kabli sterowania i automatyki równolegle do linii kablowych elektroenergetycznych,

h) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym dla potrzeb elektrowni wiatrowych, dla których ustala się obowiązek wydzielenia działek z możliwością bezpośredniego dojazdu od układu komunikacyjnego. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania. Dopuszcza się wydzielanie (w uzasadnionych przypadkach) większych niż standardowe działek pod stacje transformatorowe oraz usytuowania stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granicy działki,

i) dopuszcza się realizację Głównego Punktu Odbioru (GPO EE) o innej lokalizacji niż wskazana na rysunku planu, jeżeli będzie to wynikać z warunków przyłączenia farmy wiatrowej ustalonych przez adekwatne przedsiębiorstwo. Nowa lokalizacja musi być zgodna z ustaleniami § 10 ust.4 oraz § 16,

j) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa ww. linii i urządzeń będzie możliwa po uzyskaniu od zarządcy ww. uzbrojenia elektroenergetycznego warunków na

przebudowę tych linii i urządzeń oraz zawarciu stosownej umowy lub porozumienia. Koszt przebudowy istniejących linii będzie ponosił właściciel terenu lub inwestor nowego zagospodarowania,

5) sieci i urządzeń gazowych:
   a) dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej oraz dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci,
   b) przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci ciepłowniczej,
7) sieci telekomunikacyjnej – budowa i rozbudowa sieci. Wszelkie zadania inwestycyjne na terenach objętych planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami.

Dopuszcza się lokalizację instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych lub radiolokacyjnych w postaci wolnostojących wież bazowych telefonii komórkowej oraz bezprzewodowej infrastruktury technicznej w postaci stacji bazowych (anten nadawczo-odbiorczych) telefonii cyfrowej zgodnie z przepisami szczególnymi i w granicach terenów określonych w § 4 z wykluczeniem terenów E/R oraz w odległości min. 200m od granicy terenów oznaczonych symbolem E/R przeznaczonych pod lokalizację farm wiatrowych.

Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14.

Ustalenia dla terenu **1R**:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w tym grunty orne, trwałe użytki zielone, łąki i pastwiska – bez prawa zabudowy.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych (transportu rolniczego) oraz budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametrów wiatru.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) gospodarka rolna zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2) dopuszcza się dolesienia na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi,
   3) ustala się nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
   4) ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych włącznie z budowlami rolniczymi, zabudową zagrodową oraz zabudową w gospodarstwach rolnych. Dopuszcza się wyłącznie obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz budowle i urządzenia niezbędne dla pomiarów parametrów wiatru,
   5) realizacja dróg wewnętrznych stanowiących równocześnie obsługę komunikacyjną elektrowni wiatrowych zgodnie z ustaleniami §12, § 21 i § 23.
4. W obszarze pasów technologicznych i stref ochronnych infrastruktury technicznej - przebieg zgodnie z rysunkiem planu – ustala się zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust.5 pkt 4.

§ 15.

Ustalenia dla terenów: **1E/R, 2E/R, 3E/R, 4E/R, 5E/R, 6E/R, 7E/R, 8E/R, 9E/R, 10E/R:**

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny przeznaczone pod lokalizację wież elektrowni wiatrowych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: tereny rolne w tym grunty orne, trwałe użytki zielone, łąki i pastwiska, drogi wewnętrzne, place montażowe, infrastruktura towarzysząca, budowle i urządzenia niezbędne dla pomiarów parametrów wiatru.
3. Dla każdego pojedynczego terenu E/R ustala się:
   1) lokalizację jednej turbiny wiatrowej o mocy do 2,5 MW każda. Łączna moc dla 10 turbin nie może przekroczyć 25,0 MW,
   2) możliwość wydzielenia działek gruntu pod lokalizację wieży elektrowni wiatrowej, plac montażowy i drogi wewnętrzne,
   3) powierzchnię w liniach rozgraniczających – 0,49 ha.
4. Zasady zagospodarowania terenu – ustala się:
   1) obowiązek utrzymania ciągłości sieci dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW z możliwością ich wykorzystania jako dróg dojazdowych do wież elektrowni wiatrowych,
   2) zakaz lokalizowania innych obiektów budowlanych, w tym zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi,
   3) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zapisami § 2 pkt 7, § 11 ust. 2.,
   4) dla terenów E/R dla których nie wyznacza się nieprzekraczalnej linii zabudowy - realizacja turbiny wiatrowej w granicach terenu na podstawie przepisów odrębnych.
5. Dla terenów: **1E/R, 2E/R, 3E/R, 4E/R, 7E/R, 8E/R, 10E/R** dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wyłącznie po łącznym spełnieniu następujących warunków:
   1) w odległości 500 metrów od docelowej lokalizacji osi wieży elektrowni wiatrowej:
      a) nie jest zlokalizowana zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi,
      b) nie są wydane prawomocne pozwolenia na budowę budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub innych budynków i urządzeń które na podstawie przepisów odrębnych nie mogą znajdować się w strefie podwyższonego zagrożenia hałasem,
   2) w odległości 200 metrów od docelowej lokalizacji osi wieży elektrowni wiatrowej:
      a) nie jest zlokalizowana zabudowa kubaturowa nie będąca przeznaczoną na stały pobyt ludzi,
      b) nie są wydane prawomocne pozwolenia na budowę budynków nie będących przeznaczonymi na stały pobyt ludzi lub innych budynków i urządzeń które na podstawie przepisów odrębnych nie mogą znajdować się w strefie podwyższonego zagrożenia hałasem,
   3) nie wydano prawomocnego pozwolenia na budowę wież elektrowni wiatrowych lub innych obiektów budowlanych, urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej w odległości kolidującej lub stwarzającej ryzyko kolizji z planowaną inwestycją. Realizacja elektrowni wiatrowych w ww. przypadku jest możliwa wyłącznie po uzyskaniu stosownego uzgodnienia z inwestorem istniejącego lub objętego pozwoleniem na budowę zainwestowania.
6. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość wież elektrowni wiatrowych – 105 m nad poziomem terenu,
   2) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu śmigła wirnika – 155 m,
   3) kolorystyka elektrowni wiatrowych powinna sprzyjać ograniczeniu zasięgu ich oddziaływania na krajobraz oraz zmniejszeniu ryzyka kolizji z przelatującymi ptakami. Wymagane pomalowanie konstrukcji wieży i turbiny na kolor biały, szary lub inny pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, o powierzchni matowej, eliminującej powstawanie refleksów świetlnych,
   4) ustala się zakaz wykorzystywania konstrukcji wieży jako nośnika reklamowego. Zakaz nie obejmuje oznaczeń producenta, inwestora lub właściciela elektrowni wiatrowych na gondolach,

5) dopuszcza się wyłącznie fabrycznie nowe konstrukcje i urządzenia,
6) elektrownie wymagają oznakowania jako przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

Ustalenia dla terenu **1GPO EE:**

1. Przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych - Główny Punkt Odbioru (stacja elektroenergetyczna przesyłowa SN/110 kV).
2. Przeznaczenie dopuszczalne – tereny rolne w tym grunty orne, trwałe użytki zielone, łąki i pastwiska, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, budowle i urządzenia niezbędne dla pomiarów parametrów wiatru.
3. Ustala się możliwość wydzielenia działek gruntu wskazanych pod lokalizację dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń GPO EE zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5 pkt 4. oraz § 10 ust. 4.
4. Zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 5 pkt 4 i § 10 ust. 4.
5. Maksymalna wysokość obiektów kubaturowych do 10,0m
6. Dopuszcza się ogrodzenie terenu.

§ 17.

Ustalenia dla terenów **1ZL:**

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i tereny leśne – do zachowania.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: dolesienia.
3. Nie dopuszcza się zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.
4. Zasady zagospodarowania, prowadzenia gospodarki leśnej, lokalizowania budynków i budowli, urządzeń melioracyjnych wodnych, wydzielanie dróg leśnych, szkółek leśnych, miejsc składowania drewna, parkingów leśnych, urządzeń turystycznych oraz zasady wyznaczania granic wydzielonych działek gruntu wg. przepisów odrębnych oraz planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu z uwzględnieniem funkcji ochronnych lasów.

§ 18.

Ustalenia dla terenów **2ZL:**

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zadrzewiony – do zachowania.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona
3. Nie dopuszcza się zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

§ 19.

Ustalenia dla terenów **1ZLd:**

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dolesień,
2. Przeznaczenie dopuszczalne: tereny rolne, lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
3. Zasady zagospodarowania, prowadzenia gospodarki leśnej, lokalizowania budynków, budowli, urządzeń melioracyjnych wodnych, wydzielanie dróg leśnych, szkółek leśnych, miejsc składowania drewna, parkingów leśnych, urządzeń turystycznych oraz zasady wyznaczania granic wydzielonych działek gruntu wg. przepisów odrębnych oraz planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu z uwzględnieniem funkcji ochronnych lasów.

§ 20.

Ustalenia dla terenu **1KD Z**:

1. Przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi zbiorczej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
3. Zagospodarowanie terenu:
   1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: jak w stanie istniejącym, docelowo dopuszcza się poszerzenie do min.20 m,
   2) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 7 m, pasy postojowe, zatoki autobusowe, chodnik, ścieżka rowerowa, zieleń urządzona, rowy melioracyjne,
   3) ulica może prowadzić ruch autobusowy.

§ 21.

Ustalenia dla terenu **1KDW**:

1. Przeznaczenie podstawowe – pas drogi wewnętrznej - droga transportu rolniczego.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – obsługa komunikacyjna farmy wiatrowej, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Zagospodarowanie terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 - 12m; dla dróg istniejących oraz dróg obsługujących wyłącznie tereny rolne, dopuszcza się szerokość jak w stanie obecnym,
   2) dopuszcza się możliwość korekty przebiegu oraz geometrii istniejących dróg KDW w tym możliwość ich modernizacji (przebudowy i rozbudowy) w zakresie niezbędnym dla uzyskania odpowiednich parametrów technicznych,
   3) dopuszcza się nowe włączenia do istniejącej sieci dróg publicznych (w tym do drogi KDZ oraz drogi wojewódzkiej nr 364) lub poszerzenie istniejących zjazdów, za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi,
   4) dopuszcza się niwelację terenu w celu uzyskania odpowiednich parametrów technicznych dróg,
   5) układ drenażu powierzchni winien być tak zaprojektowany, aby woda deszczowa z nawierzchni i niewielkich, naturalnych cieków wodnych mogła być sukcesywnie zbierana,
   6) dopuszcza się budowę nowych dróg wewnętrznych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących jako wielowarstwowych dróg wzmocnionych.

§ 22.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA ORAZ PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Podziału nieruchomości można dokonać gdy jest on zgodny z ustaleniami planu oraz warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Powierzchnia, kształt geometryczny i położenie wydzielanych działek gruntu, winna umożliwiać ich zagospodarowanie zgodnie z warunkami określonymi w planie, przy zachowaniu zasad kompozycji założenia urbanistycznego.
4. Wydzielone nieruchomości winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg.

§ 23.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, zachowują one obecne użytkowanie.
2. Dopuszcza się możliwość budowy tymczasowych dróg wewnętrznych (transportu rolniczego), obejmujących głównie obszary przewidziane na wykonanie skrętu w przypadku dróg przecinających się lub dodatkowego pasa włączeniowego przy zjeździe z drogi

publicznej). Docelowo terenom tym należy przywrócić użytkowanie obecnie lub wprowadzić zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu.

§ 24.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Dla terenu określonego w § 1:

1) gospodarka gruntami będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi.
2) ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

Rozdział IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

§ 26.

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

§ 27.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Złotoryja.

Przewodniczący
Rady Gminy Złotoryja
Józef Pawlus