

**UCHWAŁA NR XXXVII/409/10
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ**

z dnia 5 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lokalizacji farmy wiatrowej na gruntach wsi KROBUSZ – GOSTOMIA - SOLEC

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami z 2002r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z uchwałą nr XXII/261/09 Rady Miejskiej w Białej z dnia 24 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lokalizacji farmy wiatrowej na gruntach wsi Krobusz – Gostomia - Solec, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała, Rada Miejska w Białej uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów lokalizacji farmy wiatrowej na gruntach wsi Krobusz – Gostomia - Solec, zwany w dalszej treści uchwały planem, obejmujący obszar ograniczony od wschodu powiatową drogą publiczną DP 1251 O i drogami rolnymi, od północy drogami rolnymi oraz linią kolejową nr 306 relacji Prudnik - Gogolin, od zachodu granicą administracyjną gruntów sołectwa Krobusz i Solec oraz od południa powiatową drogą publiczną DP 1256 O relacji Nowy Browiniec - Otoki i drogą rolną relacji Solec – Gostomia.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 2000, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem planu.

§ 2. 1. Rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2, jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały, nie stanowiącymi ustaleń planu, są także rozstrzygnięcia:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. W planie określono:

- 1) § 6 - przeznaczenie terenów;
- 2) § 7-13 - zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 3) § 14 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) § 15 – zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 5) § 16-17 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) § 18-19 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

- 7)§ 20 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8)§ 21-30 – szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania;
- 9)§ 31 - sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10)§ 32 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1)wymaganych obowiązkowo zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;
- 2)granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, a także granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1)granica obszaru objętego planem;
- 2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone ściśle oraz wyznaczone orientacyjnie;
- 3)tereny zagrożone erozją wietrzno-wodną;
- 4)liniowe zadrzewienia izolacyjne i przeciwoerozyjne, planowane;
- 5)liniowe zadrzewienia naturalne;
- 6)liniowe zadrzewienia przeciwoerozyjne;
- 7)stanowiska archeologiczne;
- 8)przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym;
- 9)planowane usytuowanie elektrowni wiatrowych wraz z zasięgiem pracy śmigieł (łopat) oraz potencjalnym zasięgiem uciążliwego oddziaływania.

2. Oznaczenia graficzne rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny, wyznaczonych ściśle na rysunku planu, nie podlega zmianom. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych orientacyjnie w przypadku korekty przebiegu lub przepływu wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem WS, z zastrzeżeniem wymogów §23 ust. 2 pkt 1 lit. d.

§ 5. Następujące pojęcia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1)drogi rolnicze – drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, nie zaliczone do kategorii dróg publicznych;
- 2)drogi dojazdowe – drogi zapewniające dojazd do elektrowni wiatrowych z dróg rolniczych lub publicznych, w trakcie ich realizacji i eksploatacji;
- 3)elektrownia wiatrowa – budowla wraz z zespołem urządzeń technicznych produkujących energię elektryczną, wykorzystujących do tego turbiny wiatrowe i urządzenia przetwarzające energię mechaniczną wirnika turbiny na energię elektryczną, wraz z urządzeniami budowlanymi związanymi z tym obiektem budowlanym i placem montażowym;
- 4)farma wiatrowa – zespół elektrowni wiatrowych, stanowiących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami technicznymi funkcjonalną całość, służącą produkcji, przetwarzaniu i przesyłaniu energii elektrycznej, a także sterowaniu i kontroli ich funkcjonowania;

- 5) infrastruktura techniczna – sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne SN i NN, ciepłownicze oraz inne sieci wraz z urządzeniami na sieciach takimi jak zbiorniki, pompownie, przepompownie, osadniki, stacje transformatorowe, słupy, wieże, maszty i osprzęt;
- 6) infrastruktura telekomunikacyjna – w rozumieniu przepisów odrębnych Prawa telekomunikacyjnego;
- 7) nośnik reklamowy – reklama w rozumieniu przepisów odrębnych dot. dróg publicznych, a także reklamy umieszczane na obiektach budowlanych i urządzeniach, lub ich częściach;
- 8) plac montażowy – teren niezbędny na czas budowy elektrowni wiatrowej, a także zajęty na czas jej eksploatacji;
- 9) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego, w tym obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- 10) teren - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi, wydziela się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny użytkowane rolniczo, oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) RR - tereny rolnicze, w tym tereny rolnicze na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych, oznaczone symbolem RR(EW) (§21);
 - b) RZ - tereny użytków zielonych (§22);
- 2) tereny zieleni i wód, oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody (§23);
 - b) ZL – tereny lasów (§24);
 - c) ZLp – tereny planowanych zalesień (§25);
 - d) WS – tereny wód powierzchniowych (§26);
- 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych (§27);
 - b) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych (§28);
 - c) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych (§29);
 - d) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§30);

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania określają przepisy szczegółowe planu;
- 2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, przy czym przepisy ogólne są nadrzędne w stosunku do przepisów szczegółowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 7. 1. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem:

- 1) w przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosować rozwiązania techniczne i technologiczne minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska;

2) dopuszcza się wyłącznie lokalizację elektrowni wiatrowych, w których zastosowane są najlepsze dostępne techniki ograniczające emisję hałasu i wibracji, emisję infradźwięków oraz błyski słoneczne tzw. efekt stroboskopowy.

3. Dla farmy wiatrowej ustala się obowiązek wykonania monitoringu w okresie migracji wiosennej i jesiennej nietoperzy, który pozwoli na ocenę wpływu planowanych elektrowni wiatrowych na chiropterofaunę.

4. W razie wystąpienia okoliczności wskazujących na szkodliwy wpływ na środowisko przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko wymaga ono sporządzenia przeglądu ekologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem:

1) dopuszczalnych poziomów hałasu nie ustala się;

2) hałas emitowany przez farmę wiatrową i inne źródła hałasu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla terenów:

a) w obowiązujących planach miejscowych,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku braku planu miejscowego, na granicy dopuszczalnego zainwestowania.

2. Wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDZ, sytuować liniowe zadrzewienia izolacyjne, zapewniające ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami komunikacyjnymi.

3. Istniejącej i planowanej zabudowie należy zapewnić ochronę przed promieniowaniem niejonizującym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami na obszarze objętym planem, w tym szczególnie wód GZWP nr 332 Subzbiornik Kędzierzyn – Głubczyce i Doliny Kopalnej Białej:

1) zakazuje się:

a) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do środowiska, w tym rolniczego wykorzystania ścieków,

b) czasowego składowania nawozów, środków ochrony roślin oraz innych substancji, w sposób mogący zanieczyszczać powierzchnię ziemi, glebę i wody;

2) dopuszcza się czasowe składowanie mas ziemnych i skalnych, pochodzących z etapu budowy obiektów budowlanych, sytuowanych na obszarze objętym planem;

3) powierzchnia zwartej obszarów gruntów rolnych, na których w wyniku realizacji ustaleń planu ustanowiony zostanie inny niż rolniczy sposób zagospodarowania terenu, nie może przekraczać 0,5ha dla gruntów rolnych I, II i III klasy bonitacyjnej.

2. Na terenach położonych wzdłuż koryt cieków wodnych:

1) zachować trwałe użytki zielone oraz zadrzewienia i zakrzewienia, wspomagające procesy samooczyszczania się wód;

2) uzupełniać obudowę biologiczną cieków wodnych, ograniczającą spływy powierzchniowe zanieczyszczeń z terenów użytkowanych rolniczo, roślinnością zgodną z siedliskiem.

3. W trakcie budowy obiektów budowlanych, transportu materiałów i konstrukcji oraz przejazdów sprzętu specjalistycznego, zapobiegać działaniom i procesom powodującym zmiany w naturalnym ukształtowaniu terenu oraz degradacji i dewastacji gleby, w tym szczególnie przed podjęciem robót budowlanych zdjąć próchniczną warstwę gleby i wykorzystać ją do zagospodarowania terenów nieutwardzonych lub do rekultywacji gruntów zajętych na czas budowy.

§ 10. 1. Z odpadami niebezpiecznymi oraz innymi odpadami wytworzonymi podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, w tym szczególnie wytwarzanymi podczas eksploatacji elektrowni wiatrowych, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić odbiór tych odpadów przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

2. Nadmiar niezanieczyszczonych mas ziemnych i skalnych, usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać gospodarczo.

§ 11. 1. Na terenach zagrożonych erozją wietrzno-wodną, wskazanych na rysunku planu:

- 1) zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne;
- 2) na gruntach ornych stosować szerokie miedze z roślinnością trawiastą oraz agrotechniki zmniejszające zagrożenie erozją, w tym szczególnie wprowadzać warstwicowy układ pól i uprawy trwałe;
- 3) stosować zadarnienia na drogach spływu wód opadowych;
- 4) zakazuje się:
 - a) sytuowania elektrowni wiatrowych,
 - b) transportu i prowadzenia robót budowlanych w sposób sprzyjający uruchomieniu procesów erozji,
 - c) lokalizacji upraw o charakterze wielkopowierzchniowym.

2. W przypadku wystąpienia niekorzystnych zjawisk erozyjnych na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem RR i RR(EW), wynikających z budowy obiektów budowlanych, transportu materiałów i urządzeń oraz przejazdu sprzętu specjalistycznego, należy:

- 1) ustabilizować powierzchnię terenu i zabezpieczyć grunt przed erozją;
- 2) roboty ziemne prowadzić stosując zabezpieczenia przeciwoerozyjne.

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną następujące elementy szaty roślinnej, wskazane na rysunku planu:

- 1) liniowe zadrzewienia naturalne;
- 2) liniowe zadrzewienia przeciwoerozyjne;
- 3) zieleń naturalną siedlisk przyrodniczych chronionych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN.

2. Podejmowane w pobliżu liniowych zadrzewień, o których mowa w ust. 1, roboty budowlane oraz inne działania, w tym także transport materiałów i urządzeń oraz przejazd sprzętu specjalistycznego, nie mogą spowodować ich zniszczenia, uszkodzenia oraz niekorzystnej zmiany warunków ich wegetacji.

3. Na terenie siedlisk przyrodniczych chronionych, oznaczonym symbolem ZN, stosować zakazy i ograniczenia określone w §23.

4. Dopuszcza się usunięcie:

- 1) drzew, których mowa w ust. 1, wyłącznie w przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa i sanitarnymi, pod warunkiem uzupełnienia liniowego zadrzewienia gatunkami zgodnymi z siedliskiem;
- 2) innych drzew, nie wymienionych w ust. 1, w przypadku kolizji z projektowaną inwestycją, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W merytorycznie uzasadnionych punktach oznakować obiekty budowlane o wysokości większej niż 25m symbolami zapewniającymi ochronę ptaków przed kolizją z nimi.

2. W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli to nie jest możliwe - burmistrza.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14. 1. Stanowisko archeologiczne, wskazane na rysunku planu, obejmuje się ochroną konserwatorską.

2. W obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, oraz w promieniu 50m od jego granic wszelkie roboty ziemne, zmiany sposobu użytkowania lub zagospodarowania oraz zadrzewienie i zalesienie terenu należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz prowadzić je zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

3. W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 15. 1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie:

- 1) działek gruntu pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,02ha;
- 2) działek gruntu pod elektrownie wiatrowe i drogi dojazdowe, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) powierzchnia wydzielonej działki gruntu pod jedną elektrownię wiatrową nie może być większa niż 0,20ha, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) łączna powierzchnia działki gruntu wydzielonej pod elektrownię wiatrową i drogę dojazdową do niej nie może być większa niż 0,49ha.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Do cieków wodnych i rowów melioracyjnych zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację.

2. Od linii brzegu cieków wodnych i rowów melioracyjnych zachować odległość:

- 1) min. 5m - przy sytuowaniu wszelkich obiektów budowlanych, nie związanych z gospodarką wodną;
- 2) min. 1,5m - przy sytuowaniu ogrodzeń.

§ 17. 1. Od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru linii kolejowej, wydzielonej na rysunku planu granicą terenu zamkniętego, zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi przy sytuowaniu:

- 1) drzew i krzewów;
- 2) obiektów budowlanych, nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, utrzymaniem linii kolejowej lub obsługą przewozu osób i rzeczy.

2. Roboty ziemne, z wyjątkiem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej:

- 1) mogą być prowadzone w odległości wymaganej przepisami odrębnymi od granic obszaru kolejowego;
- 2) prowadzone w odległościach określonych przepisami odrębnymi od granic obszaru kolejowego, należy wykonywać w każdorazowym uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury kolejowej.

3. Na gruntach sąsiadujących z terenem zamkniętym zarządcy infrastruktury kolejowej przysługuje prawo do ich zagospodarowania, określone przepisami odrębnymi, w tym szczególnie prawo do sytuowania przenośnych lub stałych zasłon odśnieżnych.

4. Przepisy ust. 1, ust. 2 i ust. 3 przestają obowiązywać z dniem otwarcia terenu zamkniętego.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sytemów komunikacyjnych

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące drogi publiczne:

- 1) powiatową nr 1251 O relacji Rostkowice - Krobusz, oznaczoną symbolem KDZ;
- 2) powiatową nr 1256 O relacji Nowy Browiniec – Otoki, oznaczoną symbolem KDL;
- 3) gminną nr 106525 O relacji Radostynia – Solec, oznaczoną symbolem KDD.

2. Dla drogi, o której mowa:

- 1) w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się zmianę kategorii z powiatowej na gminną drogę publiczną lub wewnętrzną;
- 2) w ust. 1 pkt 3, ustala się zmianę przebiegu na relację Solec – Krobusz – Radostynia oraz dopuszcza się jej przekształcenie na drogę wewnętrzną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych.

4. W pasach drogowych dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymagania:

- 1)zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 2)dopuszcza się odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 1, w przypadku sytuowania infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi;
- 3)budowa, przebudowa lub remont istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą wymaga zgody zarządcy drogi.

5. Na rysunku planu wskazuje się rezerwy terenu pod budowę i rozbudowę dróg publicznych, o których mowa w ust.1, w wielkości 10m od osi drogi KDZ oraz 7,5m od osi drogi KDL i KDD. W granicach rezerw terenowych pod drogi zakazuje się dokonywania zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania, które mogą uniemożliwić lub utrudnić realizację inwestycji drogowych.

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące drogi:

- 1)wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW;
- 2)rolnicze, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Dopuszcza się:

- 1)przebudowę drogi wewnętrznej KDW i dróg rolniczych;
- 2)budowę nowych dróg rolniczych o szerokości pasa drogowego min. 6m;
- 3)wykorzystanie dróg rolniczych do obsługi planowanej farmy wiatrowej;
- 4)budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą – za zgodą zarządcy drogi.

3. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem - z dróg publicznych, za zgodą zarządcy drogi, oraz z dróg rolniczych i dojazdowych, powiązanych z drogami publicznymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1)zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem ust. 3, z dopuszczeniem przebudowy i remontu;
- 2)dopuszcza się sytuowanie nowej infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3)planuje się budowę:
 - a) sieci kablowych SN, łączących poszczególne elektrownie wiatrowe z systemem elektroenergetycznym,
 - b) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
niezbędnych do funkcjonowania farmy wiatrowej.

2. Ustala się ogólne zasady sytuowania infrastruktury technicznej, o której mowa w ust. 1, na obszarze objętym planem:

- 1)na terenach położonych wzdłuż dróg infrastrukturę techniczną sytuować w odległościach określonych przepisami odrębnymi;
- 2)dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg na zasadach określonych w §18 ust. 4 i §19 ust. 2 pkt 4;
- 3)wzdłuż granicy terenu zamkniętego infrastrukturę techniczną sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4)infrastrukturę telekomunikacyjną, w tym szczególnie anteny telekomunikacyjne na konstrukcjach wieżowych, należy sytuować w sposób zapewniający realizację planowanej farmy wiatrowej.

3. Istniejąca infrastruktura techniczna oraz urządzenia melioracji szczegółowych, kolidujące z farmą wiatrową, do przebudowy.

4. Terenom lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania

Rozdział 1.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 21. 1. RR i RR(EW) – tereny rolnicze, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - grunty orne wraz z drogami rolniczymi oraz urządzeniami melioracji wodnych;
- 2) dopuszczalne – farma wiatrowa, drogi dojazdowe, maszt z urządzeniami do pomiaru mocy energetycznej wiatru, łąki trwałe i pastwiska trwałe.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, elektrownie wiatrowe sytuować wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem RR(EW), z zastrzeżeniem w §11 ust. 1 pkt 4 lit. a.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zapewnić ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień przeciwerozrywnych;
- 2) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 3) dopuszcza się:
 - a) usytuowanie farmy wiatrowej liczącej łącznie nie więcej niż 11 elektrowni wiatrowych,
 - b) utwardzenie nawierzchni dróg rolniczych na potrzeby transportu rolnego oraz do budowy i obsługi farmy wiatrowej,
 - c) usytuowanie sieci i urządzeń, o których mowa w §20 ust. 1 pkt 3,
 - d) usytuowanie nośników reklamowych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KDZ,
 - e) zachowanie istniejących i sytuowanie nowych elementów małej architektury w formie kapliczek i krzyży przydrożnych;
- 4) w granicach rezerw terenowych pod drogi obowiązują ustalenia §18 ust.5.

4. Ustala się szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem RR(EW):

- 1) na rysunku planu ustala się usytuowanie elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie liczby elektrowni wiatrowych oraz zmianę ich usytuowania w ramach tej samej działki lub, za zgodą właściciela, usytuowanie ich na innych działkach położonych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem RR(EW), w przypadku niekorzystnych uwarunkowań:
 - a) techniczno-ekonomicznych, w tym geologiczno-inżynierskich,
 - b) wynikających z monitoringów środowiskowych;
- 3) dla każdej elektrowni wiatrowej dopuszcza się, z zastrzeżeniem w §15 ust. 2 pkt 2, wykonanie:
 - a) placu montażowego o wymiarach nie większych niż 40x50m,
 - b) dojazdu z dróg rolniczych lub publicznych, drogą dojazdową o szerokości 4-8m;
- 4) wieże elektrowni wiatrowych wykonać z rur stalowych pełnościennych;
- 5) maksymalna moc turbiny jednej elektrowni wiatrowej – do 3,5MW;
- 6) całkowita wysokość elektrowni wiatrowej – do 170m + 3%, mierząc od naturalnego poziomu terenu, w tym wysokość wieży do 120m;
- 7) kolorystyka elektrowni wiatrowych – biała lub jasnoszara, harmonizująca z otoczeniem; dopuszcza się zastosowanie ciemniejszych odcieni szarości i zieleni do wysokości 40m na wieży elektrowni wiatrowej;
- 8) na elektrowni wiatrowej zakazuje się sytuowania nośników reklamowych, z wyjątkiem logo producenta urządzeń lub właściciela farmy wiatrowej;

9)elektrownie wiatrowe oświetlić i oznakować, w celu zabezpieczenia ruchu statków powietrznych, oraz zgłosić ich lokalizację przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 22. 1. RZ - tereny użytków zielonych, dla których ustala się przeznaczenie:

1)podstawowe – łąki trwałe i pastwiska trwałe wraz z drogami rolniczymi oraz urządzeniami melioracji wodnych;

2)dopuszczalne – grunty orne, lasy, zadrzewienia i zakrzewienia, ciek i zbiorniki wodne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1)zadrzewienia i zakrzewienia – sytuować jako obudowę cieków wodnych oraz jako śródpolne i przydrożne;

2)zbiorniki wodne – sytuować jako zbiorniki służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1)zakazuje się:

a) sytuowania zabudowy i nośników reklamowych,

b) wykonywania robót i podejmowania innych czynności, które naruszają lub ograniczają ciągłość funkcjonalno-przestrzenną korytarza ekologicznego,

c) dokonywania zmian ukształtowania terenu,

d) wykorzystania dróg rolniczych do budowy i obsługi planowanej farmy wiatrowej;

2)naależy zapewnić ochronę naturalnego ukształtowania głęboko wciętej doliny rzecznej oraz zadrzewień i zakrzewień przywodnych.

Rozdział 2.

Tereny zieleni i wód

§ 23. 1. ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, dla których ustala się przeznaczenie:

1)podstawowe – niżowe łąki świeże użytkowane ekstensywnie oraz łąki trzęślicowe, stanowiące siedlisko przyrodnicze chronione, wraz z drogami rolniczymi oraz urządzeniami melioracji wodnych;

2)dopuszczalne – łąki trwałe i pastwiska trwałe.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1)zakazuje się:

a) sytuowania zabudowy i nośników reklamowych,

b) wykonywania robót i podejmowania innych czynności, które zmieniają sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu,

c) dokonywania zmian ukształtowania terenu,

d) regulacji i skracania przebiegu koryta cieku wodnego, oznaczonego symbolem WS,

e) rozbudowy melioracji odwadniających,

f) wykorzystania dróg rolniczych do budowy i obsługi planowanej farmy wiatrowej;

2)teren użytkować w sposób zrównoważony, zapewniający zachowanie i funkcjonowanie oraz odnowienie zasobów, tworów i składników siedliska chronionego.

§ 24. 1. ZL – tereny lasów, dla których ustala się przeznaczenie:

1)podstawowe – lasy, zadrzewienia i zakrzewienia;

2)dopuszczalne – łąki trwałe i pastwiska trwałe, drogi rolnicze.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1)zakazuje się:

a) sytuowania zabudowy i nośników reklamowych,

- b) wykorzystania dróg rolniczych do budowy i obsługi planowanej farmy wiatrowej;
2)zalesienia, zadrzewienia i zakrzewienia kształtować w sposób zgodny z siedliskiem i naturalną roślinnością.

§ 25. 1. ZLp – tereny planowanych zalesień, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1)podstawowe – zalesienia, zadrzewienia i zakrzewienia;
2)dopuszczalne – grunty orne, łąki trwałe i pastwiska trwałe, drogi rolnicze.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1)zalesienia wykonać gatunkami zgodnymi z siedliskiem i składem gatunkowym roślinności potencjalnej;
2)dopuszcza się sytuowanie użytków zielonych na gruntach o spadkach do 8%.

§ 26. 1. WS – tereny wód powierzchniowych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1)podstawowe – ciekі wodne wraz z urządzeniami wodnymi;
2)dopuszczalne – zbiorniki wodne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1)wzmocnić obudowę biologiczną strefy przybrzeżnej wód gatunkami zgodnymi z siedliskiem;
2)zakazuje się skracania przebiegu koryta ciekі wodnego, na odcinku przechodzącym przez teren ZN.

Rozdział 3.

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 27. 1. KDZ – teren dróg publicznych, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1)podstawowe - droga klasy zbiorczej (Z);
2)dopuszczalne – ścieżka rowerowa.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1)szerokość pasa drogowego – istniejąca;
2)jezdnia - z dwoma pasami ruchu o szerokości min. 5m;
3)dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi ścieżki rowerowej relacji Gostomia – Krobusz;
4)zielen przydrożną sytuować jako pas zieleni zgodnej z siedliskiem, zwartej, wielogatunkowej i wielopiętrowej.

§ 28. 1. KDL – teren dróg publicznych, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1)podstawowe – droga klasy lokalnej (L);
2)dopuszczalne – ścieżka rowerowa.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1)szerokość pasa drogowego - istniejąca;
2)zielen przydrożną sytuować jako pas zieleni zgodnej z siedliskiem.

§ 29. 1. KDD – teren dróg publicznych, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1)podstawowe – droga klasy dojazdowej (D);
2)dopuszczalne – ścieżka rowerowa.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1)szerokość pasa drogowego – istniejąca;
2)jezdnia – o szerokości min. 3,5m z mijankami;
3)zielen przydrożną sytuować jako pas zieleni zgodnej z siedliskiem.

§ 30. 1. KDW – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1)podstawowe – drogi rolnicze.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – od 6m do 15m;
- 2) zielen przydrożną sytuować jako pas zieleni zgodnej z siedliskiem.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania i użytkowania.

2. Dopuszcza się czasowe zajęcie gruntów rolnych w rejonie sytuowania elektrowni wiatrowych na potrzeby techniczne, związane z ich budową i eksploatacją, pod warunkiem:

- 1) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem gleb i wód;
- 2) rekultywacji gruntów po zakończeniu robót budowlanych.

3. W zasięgu pracy śmigieł (łopat) elektrowni wiatrowej, dopuszcza się lokalizację tymczasowych platform montażowych na czas budowy lub awarii turbin wiatrowych.

4. Zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 32. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, ustala się na 0%.

§ 33. Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Joachim Kosz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/409/10

Rady Miejskiej w Białej

z dnia 5 listopada 2010 r.

Zalacznik1.pdf

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów lokalizacji farmy wiatrowej na gruntach wsi
Krobusz, Gostomia, Solec**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/409/10
Rady Miejskiej w Białej
z dnia 5 listopada 2010 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

Rady Miejskiej w Białej o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lokalizacji farmy wiatrowej na gruntach wsi KROBUSZ – GOSTOMIA - SOLEC.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lokalizacji farmy wiatrowej na gruntach wsi KROBUSZ – GOSTOMIA - SOLEC, w dniach od 16 września do 14 października 2010 roku oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnej uwagi.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Białej, po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza Białej, w którym oświadcza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lokalizacji farmy wiatrowej na gruntach wsi KROBUSZ -GOSTOMIA – SOLEC nie wpłynęła żadna uwaga, uznaje za bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/409/10
Rady Miejskiej w Białej
z dnia 5 listopada 2010 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów lokalizacji farmy wiatrowej na gruntach wsi KROBUSZ – GOSTOMIA - SOLEC, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2-3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240; zmiany z 2010r. Dz. U. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835 i Nr 152, poz. 1020), Rada Miejska w Białej przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy Biała, oraz o zasadach ich finansowania:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lokalizacji farmy wiatrowej na gruntach wsi KROBUSZ – GOSTOMIA - SOLEC, nie będzie się wiązać z realizacją inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Wykonanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z realizacją planowanej farmy wiatrowej leży po stronie inwestora. Budowa i modernizacja innych sieci infrastruktury technicznej leży po stronie właściwych operatorów.