

UCHWAŁA NR _____ / _____ /2013
RADY GMINY CIEPŁOWODY
 z dnia _____ 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej położonego w granicach obszaru wsi Ciepłowody i Piotrowice Polskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2001.142.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2012.647) oraz w związku z uchwałą: Nr 26/VI/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 16 marca 2011 roku w sprawie sporządzenia mpzp dla obszaru farmy wiatrowej położonego w granicach obszaru wsi Ciepłowody i Piotrowice Polskie, zmienionej Uchwałą Nr 68/VI/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 31 sierpnia 2011 roku, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepłowody", uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej położonego w granicach obszaru wsi Ciepłowody i Piotrowice Polskie, gmina Ciepłowody, z przeznaczeniem pod obiekty infrastruktury technicznej, związanej z elektroenergetyką – turbiny wiatrowe – zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar objęty obrębami Ciepłowody i Piotrowice Polskie o granicach jak w załączniku graficznym nr 1.
3. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów otwartych o funkcji rolniczej na lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną oraz układ komunikacyjny oraz wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolniczych.
4. Integralną częścią uchwały są:
- 1) załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000 stanowiący ustalenia planu;
 - 2) załączniki do niniejszej uchwały są ponadto:
 - a) nr 2 – rozstrzygnięcie uwag w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
 - b) nr 3 – sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
 - c) załączniki nr 2 i 3, o których mowa w lit a i b, nie są ustaleniami planu.
5. W planie, o którym mowa w ust 1 nie określa się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów dla terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
 - 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, intensywności oraz parametrów zabudowy, liczby miejsc parkingowych, itp. – ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ze względu na brak występowania terenów zainwestowania kubaturowego, wymagających podjęcia procedury.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

- § 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbole identyfikujące tereny;
- 4) pas techniczny istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV (22m, po 11 m od osi linii);
- 5) granica strefy oddziaływania – zasięg izofony 45 dB;
- 6) granica strefy oddziaływania – zasięg izofony 40 dB
- 7) pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
2. Oznaczenia graficzne stanowisk archeologicznych. przedstawione na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych;
3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć budowlę stanowiącą całość techniczno – użytkową wraz z niezbędnymi instalacjami i urządzeniami oraz towarzyszącą im infrastrukturę techniczną;
 - 2) elektrownia wiatrowa jako całość składa się z:
 - a) fundamentu,
 - b) wieży stalowej jako konstrukcji rurowej pełnościennej lub wieży betonowej,
 - c) urządzenia prądotwórczego przetwarzającego energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną (m.in. gondoli, łopat wirnika i transformatora).
 - 3) farmie wiatrowej – należy przez to rozumieć zespół elektrowni wiatrowych obsługiwanych przez jednego operatora, połączonych i współpracujących ze sobą; elektrownie wiatrowe stanowią, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej;
 - 4) strefie oddziaływania farmy wiatrowej – należy przez to rozumieć granice stref ochronnych, wyznaczonych na podstawie izofony 40 dB oraz 45 dB, jako dopuszczalnych poziomów hałasu dla pory nocnej, w których mogą występować w okresie eksploatacji farmy wiatrowej negatywne oddziaływania na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych, określonych przepisami prawa, spowodowane emisją hałasu i mające wpływ na ustalenie ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością i umożliwiający przenikanie wody z powierzchni w głąb gruntu lub wodę powierzchniową na działce budowlanej;
 - 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz zarządzenia i rozporządzenia organów stanowiących;
 - 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną numerycznym i literowym lub literowym symbolem;
 - 8) tymczasowe zagospodarowanie terenu - należy przez to rozumieć zagospodarowanie i użytkowanie terenu na okres budowy i montażu elektrowni wiatrowej;
 - 9) wymiar pionowy budynku lub budowli – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli;
 - 10) dojazd – należy przez to rozumieć dojazd pojazdem samochodowym;
 - 11) strefa – zbiór rozłącznych terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń;
 - 12) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć rodzaje obiektów, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
 - 13) uchwała – niniejsza uchwała.
- § 3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - 1) w trakcie budowy i montażu wież elektrowni wiatrowych dopuszcza się tymczasowe utwardzenie części terenów rolnych;
 - 2) po zakończeniu robót budowlanych i montażowych tereny, o których mowa w pkt 1 należy przywrócić do użytkowania rolnego.

Rozdział 3

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się ochronę zabytków archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu.
2. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie stanowisk archeologicznych oraz najbliższego otoczenia może być prowadzona wyłącznie w oparciu o przepisy odrębne.
3. Ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 stosuje się również w przypadku zagospodarowania tymczasowego wymagającego prowadzenia robót ziemnych.
4. Wszelkie przedmioty, pozyskane w trakcie prowadzenia prac ziemnych, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zakazuje się umieszczania na wieżach elektrowni wiatrowych jakichkolwiek nośników reklamowych z wyjątkiem logo i symbolu producenta oraz inwestora.
2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym nie zezwala się na realizację jakiegokolwiek zabudowy innej, niż wynikająca z przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacji oraz związana z planowaną farmą wiatrową.

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych – powiatowych i gminnych.
2. Nie ustala się wymagań szczególnych, nie wynikających z przepisów odrębnych dla określonych w planie miejscowym przestrzeni publicznych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze opracowania ustala się lokalizację nie więcej niż 4-ch elektrowni wiatrowych na terenach wyznaczonych na rysunku planu;
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach oznaczonych symbolami: R.1, R.2, R.3 i R.4;
3. Na granicy istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej emisja hałasu pochodzącego z elektrowni wiatrowych nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
4. Obowiązuje system gospodarowania odpadami zgodny z planem gospodarki odpadami gminy;

§ 8. 1. Ustala się granice terenów przeznaczonych pod budowę obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii a także ich strefy ochronne oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

2. Na terenach rolnych ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy kubaturowej;
3. W odniesieniu do lokalizacji elektrowni wiatrowych ustala się:
 - a) obowiązek prowadzenia monitoringu wpływu realizacji elektrowni wiatrowych na środowisko, w tym na awifaunę (migracje i miejsca lęgowe ptaków) winien wynikać ze stosownych decyzji właściwych organów;
 - b) urządzenia budowlane i inne budowle towarzyszące elektrowniom wiatrowym należy sytuować w bezpośrednim sąsiedztwie wieży elektrowni, na terenach do tego przeznaczonych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - c) występujące na terenach lokalizacji elektrowni wiatrowych urządzenia drenarskie i melioracyjne należy zachować, a w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami farmy wiatrowej należy przebudować je w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
4. Obowiązujące zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) posadowienie konstrukcji projektowanych obiektów budowlanych winno uwzględniać przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
 - 2) dla elektrowni wiatrowych jako przeszkód lotniczych o wysokości równej i wyższej 50 m nad poziomem terenu obowiązują przepisy szczególne z zakresu bezpieczeństwa w ruchu powietrznym;
5. Przy lokalizacji siłowni wiatrowych ustala się obowiązek zachowania następujących minimalnych odległości od wieży elektrowni wiatrowej:

- 1) odległość D + 10m - do najbliższej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (od 1 do 45 kV), gdzie litera D oznacza średnicę wirnika elektrowni wiatrowej;
 - 2) odległość D + 10m - do najbliższej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia (do 1 kV), gdzie litera D oznacza średnicę wirnika elektrowni wiatrowej;
 - 3) 25 metrów – do sieci gazowych wysokiego ciśnienia;
 - 4) 40 metrów od pasów dróg powiatowych KDZ i DKL.
6. W przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z projektowanymi elektrowniami wiatrowymi wymagającymi przełożenia istniejącej sieci, zezwala się na ich przełożenie w oparciu o przepisы odrębne.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się przyłączenie farmy wiatrowej do publicznego układu zasilania elektroenergetycznego, zgodnie z warunkami podanymi przez zarządcę sieci,
- 2) energia wytwarzana w siłowniach wiatrowych będzie przesyłana projektowanymi liniami kablowymi SN do istniejącej lub planowanej stacji SN/WN (GPO) i dalej liniami kablowymi WN do istniejącego GPZ,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji podziemnych i naziemnych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych na całym obszarze objętym planem,
- 4) linie i urządzenia elektroenergetyczne, związane z odprowadzaniem wytworzonej przez turbiny wiatrowe energii elektrycznej do sieci przesyłowej, powinny spełniać obowiązujące warunki techniczne,
- 5) dopuszcza się zachowanie występujących w granicach obszarów objętych planem linii elektroenergetycznych wysokich napięć oraz telekomunikacyjnych,
- 6) dla linii, o których mowa w ust 5 dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii,
- 7) dopuszcza się ułożenie podziemnej sieci teletechnicznej – kabli sterowania, automatyki i transmisji danych oraz budowę stacji transformatorowych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Wyznacza się drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem KDZ, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 20 metrów;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 3) dopuszcza się realizację chodników oraz ścieżek rowerowych ;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów przyległych do KDZ poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania i zjazdy;
 - 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym poza jezdnią stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.
2. Wyznacza się drogi transportu rolnego i drogi gospodarcze, oznaczone w planie symbolem Kg, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg nowych co najmniej 4,5 metra;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg istniejących zgodnie z aktualnym stanem władania, jednak nie mniej 4,5 metra;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni i zieleni izolacyjnej.
3. Dla dróg publicznych ustala się:
 - 1) możliwość realizacji zieleni izolacyjnej oraz umieszczania tablic i szyldów;
 - 2) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.
4. Projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.

Rozdział 4

Ustalenia strefowe

- § 11. 1. Ustala się strefę „Użytkowanie rolnicze” oznaczoną symbolem „R”, dla której przeznaczenie podstawowe stanowią tereny rolnicze położone w części w strefie ochronnej – dopuszczalnym obszarze oddziaływania farmy wiatrowej.
2. Dla terenów należących do strefy „Użytkowanie rolnicze” ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów na cele związane z produkcją rolną;
 - 2) zakazuje się zabudowy;
 - 3) dopuszcza się przekroczenie przez wirnik elektrowni, w rzucie poziomym, granic terenów elektrowni wiatrowych do 60m od każdego z tych terenów, pod warunkiem, wykazania przez inwestora prawa władania terenem, na który to przekroczenie następuje;
 - 4) dopuszcza się lokalizację dróg transportu rolnego i dróg gospodarczych;
 - 5) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę tymczasowych placów i dróg montażowych, związanych z realizacją elektrowni wiatrowych;
 - 6) po zakończeniu robót budowlanych i montażowych, związanych z realizacją elektrowni wiatrowych, nakazuje się przywrócenie stanu terenu, umożliwiającego kontynuację rolniczego użytkowania;
 - 7) dopuszcza się przeprowadzanie dróg wewnętrznych i transportu rolnego a także poszerzanie pasów istniejących;
 - 8) dopuszcza się tworzenie lokalnych zbiorników retencjonujących wodę na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- § 12. 1. Ustala się strefę „Elektrownie wiatrowe” oznaczoną symbolem „Ew”.
2. Dla terenów należących do strefy „Elektrownie wiatrowe” ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów na lokalizację wież elektrowni wiatrowych wraz urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą;
 - 2) z wyjątkiem wirnika i gondoli elektrowni wiatrowej, żaden inny element elektrowni nie może znajdować się poza granicą terenu, na którym elektrownia jest zlokalizowana;
 - 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, placów, związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych;
 - 4) ustala się wysokość elektrowni wiatrowych nie większą niż 185m przy najwyższym położeniu łopat wirnika;
 - 5) ustala się zakaz umieszczania reklam na konstrukcji elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem symbolu i logo producenta oraz inwestora;
 - 6) ustala się obowiązek realizacji obiektów elektrowni wiatrowych w jednolitej kolorystyce, w jasnych odcieniach, z materiałów niepołyskowych;
 - 7) ustala się obowiązek wyposażenia elektrowni wiatrowych w znaki przeszkodowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi oznakowania przeszkód lotniczych;
 - 8) kolorystyka elektrowni wiatrowych musi w sposób minimalny wpływać na krajobraz;
 - 9) zakazuje się stosowania oświetlenia elektrowni wiatrowych, powodujących nadmierne podświetlenie tła, zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz przypominającego znaki nawigacyjne.
- § 13. 1. Ustala się strefę „Wody powierzchniowe, ciek i zbiorniki” oznaczoną symbolem „W”.
2. Dla terenów należących do strefy „Wody powierzchniowe, ciek i zbiorniki” ustala się:
- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i funkcji;
 - 2) dopuszcza się lokalizację dróg gospodarczych i publicznych, w sposób nie blokujący przepływu wody;
 - 3) ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe

- § 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R.1, R.2, R.3, R.4 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Użytkowanie rolnicze”.
2. Dopuszcza się realizację podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, placów, i dróg związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych.
- § 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Ew.21, Ew.22, Ew.23 i Ew.24 obowiązują ustalenia strefowe jak dla strefy „Elektrownie wiatrowe”.
- § 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami W.1, W.2, W.3 obowiązują ustalenia strefowe jak dla strefy „Wody powierzchniowe, ciek i zbiorniki”.
- § 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ ustala się przeznaczenie terenu – droga. Dla terenu obowiązują ustalenia dla dróg zbiorczych.
- § 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Kg.1, Kg.2, Kg.3, Kg.4, Kg.5, Kg.6 ustala się przeznaczenie terenu – droga. Dla terenów obowiązują ustalenia dla dróg transportu rolnego i dróg gospodarczych.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

- § 19. Na podstawie art. 15 ust.2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, dla opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:
- 1) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R.1, R.2, R.3, R.4;
 - 2) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Ew.21, Ew.22, Ew.23, Ew.24;
 - 3) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: W.1, W.2, W.3;
 - 4) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, Kg1, Kg2, Kg3, Kg4, Kg5 i Kg6.
- § 20. W obszarze objętym planem ustala się teren przeznaczony do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - droga zbiorcza, oznaczona w planie symbolem KDZ.
- § 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody
- § 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany uchwały

Zgodnie z art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego /j. t. Dz. U.2012.647 ze zm./ Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga co następuje:

I. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu mpzp

1. Uwagi wniesione przez p. Mariusza Opyc pismem w dniu 18 grudnia 2012r
 - 1) przewidująca utratę wartości gruntów rolnych – uwaga nieuwzględniona
 - 2) kwestionująca zakaz wszelkiej zabudowy na terenach rolnych – uwaga nieuwzględniona.
2. Uwagi wniesione przez „Stowarzyszenie Bezpieczna Gmina – Wolna Od Wiatraków” pismem w dniu 17 grudnia 2012r:
 - 1) wprowadzenie zakazu zabudowy – uwaga nieuwzględniona
 - 2) niezgodność projektu zmiany uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i województwa dolnośląskiego, planami zagospodarowania przestrzennego województwa, a także Programie Ochrony Środowiska Gminy Ciepłowody – uwaga nieuwzględniona,
 - 3) kolizja lokalizacji turbin z udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi oraz brakiem uzgodnienia projektu planu ze służbami ochrony konserwatorskiej – uwaga nieuwzględniona,
 - 4) brak podziału terenów o różnym przeznaczeniu oraz zwraca uwagę na właściwość organów w postępowaniu o tzw. „odrolnienie” gruntów - uwaga nieuwzględniona,
 - 5) brak sprecyzowanej wysokości opłaty planistycznej – uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie

Ad. 1.

1). Brak jest udokumentowanych i wiarygodnych danych o spadku wartości gruntów rolnych w związku z lokalizacją w ich bezpośrednim sąsiedztwie turbin wiatrowych. Ponadto kwestie ewentualnych odszkodowań regulują stosowne przepisy odrębne.

2). Zakaz zabudowy na terenach rolnych jest bezpośrednią konsekwencją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ciepłowody. Ustalenia przywołanego studium są wiążące dla formułowanych w oparciu o nie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 2.

- 1) Zakaz budowy obiektów gospodarczych, zabudowy kubaturowej i mieszkaniowej na terenach rolnych jest bezpośrednio konsekwencją obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ciepłowody. Ustalenia przywołanego studium są wiążące dla formułowanych w oparciu o nie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

- Ustalenia przywołanego studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z tymże studium obszary objęte projektami zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są na cele upraw rolnych z zakazem zabudowy kubaturowej z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym w szczególności związanych z energetyką wiatrową. Brak jest zatem podstaw do kwestionowania zgodności zamierzenia z funkcjonującymi dokumentami planistycznymi,
- 3) Organem właściwym w uzgadnianiu zamierzeń inwestorskich w obszarach, na których występują udokumentowane stanowiska archeologiczne – jest Wojewódzki Konserwator Zabytków, w omawianym przypadku takie uzgodnienie zostało dokonane. Odrębną procedurze poddane jest zamierzenie na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, gdzie w oparciu o przepisy odrębne inwestor zobowiązany jest do przeprowadzenia stosownych badań archeologicznych bądź ratowniczych i wymagania te regulują przepisy szczególne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami a właściwym organem czuwającym na realizacją tych postanowień jest wydający pozwolenie na budowę,
 - 4) Postępowanie w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III reguluje ustawa o ochronie gruntów rolnych. Wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (1,87 ha) wydał Minister Rolnictwa w październiku 2012r. Inwestor zaś, w chwili ubiegania się o pozwolenie na budowę zobowiązany jest do uzyskania stosownej decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej gruntów przeznaczonych w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji na cele inne niż rolne – jest to odrębna procedura i dotyczy późniejszej fazy tzw. „odrolnienia” gruntów.
 - 5) Projekty planów zostaną ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach 22 stycznia do 19 lutego 2013 roku.

II wyłożenie projektu planu w zakresie zmiany treści zapisu § 19 projektu uchwały mpzp.

W terminie wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga, wobec czego nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
Do uchwały nr
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia 2013r

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / j.t.Dz.U.2012.647 ze zm. / Rada Gminy Ciepłowody rozstrzyga co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych realizacji ustaleń planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy

Uzasadnienie
do uchwały Nr /2013
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia /2013 roku

Przedkładany do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej położonego w granicach obszaru wsi Ciepłowody i Piotrowice Polskie” został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały Nr 26/VI/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 16 marca 2011r, znowelizowanej uchwałą nr 68/XI/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 31 sierpnia 2011r. Przedmiotem ustaleń planu jest lokalizacja 4. turbin wiatrowych na części terenu wsi Ciepłowody. Ustalenia projektu planu określają, oprócz lokalizacji turbin, zasady i sposoby zagospodarowania pozostałych terenów w granicach planu, zasady skomunikowania terenów budowlanych, jak również zasady ochrony środowiska oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powierzchnia objęta miejscowym planem wynosi ok. 217,07 ha. Przeznaczenie gruntów w planie określono na:

- lokalizację turbin wiatrowych /oznaczenie na rysunku planu - Ew/ - 1,60ha
- drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, Kg /drogi istniejące/ - 4,49 ha
- drogi gospodarcze, projektowane /oznaczenie na rysunku planu - Kg/ - 1,45 ha
- grunty użytkowane rolniczo /oznaczenie na rysunku planu – R, W/ - 209,53 ha.

Przedmiotowe turbiny będą częścią przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Farma wiatrowa Ciepłowody” realizowanego w rejonie miejscowości: Piotrowice Polskie, Wilamowice, Stary Henryków, Targowica, Ciepłowody. Inwestorem zadania jest firma pn. NordEnergy sp. z o.o. 52-311 Wrocław, ul. Jutrzenki 47. W skład farmy wchodzić będzie łącznie 24 turbiny o następujących parametrach: max wysokość masztu – 125m, maksymalna średnica wirnika turbiny – 117m. Lokalizacja 17 szt. turbin wiatrowych wchodzących w skład w/wym. zamierzenia inwestycyjnego została wyznaczona w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzania planu, zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano następujące czynności:

1. Ogłoszono o zbieraniu wniosków do projektu planu w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Ciepłowodach. Na etapie ogłoszenia o rozpoczęciu prac nad planem, w okresie od 27 czerwca do 29 lipca 2011r, nie złożono wniosków do projektu planu.
2. Zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem, pismem nr BiGP.6722.4.11 z dnia 27 czerwca 2011r oraz rozpatrzone zgłoszone wnioski.
3. Sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko w zakresie uzgodnionym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich.
4. Sporządzono prognozę finansową realizacji ustaleń projektu planu miejscowego – realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała wydatków z budżetu gminy.
5. Zaopiniowano i uzgodniono projekt planu z uprawnionymi organami i jednostkami.
6. Wprowadzono zmiany do zapisów projektu planu zgodnie z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami.
7. Wyłożono projekt zmiany uchwały planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 06 listopada 2012 roku do 04 grudnia 2012 r z terminem składania uwag do dnia 18 grudnia 2012r. W okresie wyłożenia projektu planu w dniu 4 grudnia 2012r odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie tego etapu procedury zostały złożone 2 pisma, zawierające uwagi do przyjętych ustaleń. Z uwagi na brak w wykładanym projekcie planu, wysokości stawki procentowej dla opłaty o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponowiono wyłożenie do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu **tylko w zakresie zmiany zapisów w § 19.** Zmiana dotyczyła określania 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Ew oraz 0% dla pozostałych terenów związku z tym, że nieruchomości te nie zmieniają swojego przeznaczenia.

Ponowne wyłożenie projektu planu odbyło się w terminie od 22 stycznia do 19 lutego 2013r z terminem składania uwag do dnia 5 marca 2013r. W dniu 8 lutego 2013r odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie tego etapu zostały złożone 4 pisma, które nie dotyczyły przedmiotu wyłożenia.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi jedynie część większej całości, która obejmuje następujące składowe opracowania:

1. niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym przewiduje się lokalizację 4-ch turbin wiatrowych w obrębie wsi Ciepłowody.
2. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Stary Henryków, w którym przewiduje się lokalizację 3-ch turbin wiatrowych.
3. projekt nowelizacji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody przyjętego Uchwałą Nr 47/X/2007 z dnia 31 sierpnia 2007r w zakresie zmiany parametrów 16. turbin wiatrowych,
4. nowelizacja obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody przyjętego Uchwałą Nr 175/XXXV/2006 z dnia 28 marca 2006r w zakresie zmiany parametrów 1. turbiny wiatrowej w obrębie wsi Wilamowice.

Wszystkie wymienione wyżej części opracowania procedowane były łącznie, bowiem istotą przedsięwzięcia jest farma wiatrowa o dopuszczalnej mocy łącznej ok. 70 MW, co powoduje, że celowym i zasadnym jest przeprowadzenie oceny skumulowanego oddziaływania na środowisko całego planowanego zamierzenia. Ponieważ w obowiązujących na terenie gminy miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszczone zostały lokalizacje turbin, dla których ustalono parametry inne, niż zamierza inwestor realizować, także z uwagi na niekorzystne położenie części z nich a dodatkowo na podstawie przeprowadzonych pomiarów wietrzności dla 7 turbin nie przewidziano lokalizacji w dotychczasowych opracowaniach – podjęte opracowanie umożliwi realizację całego przedsięwzięcia przy ograniczeniu potencjalnego znaczącego oddziaływania na środowisko.

W trakcie prac nad poszczególnymi tematami gmina wielokrotnie przeprowadzała spotkania z mieszkańcami zainteresowanych obszarów, prezentowała korzyści, płynące z przyszłej realizacji inwestycji, wyjaśniała wątpliwości dotyczące ewentualnego oddziaływania na środowisko. W trakcie ustawowo udostępnianych dokumentów planistycznych na ręce Wójta wpłynęło szereg uwag i postulatów z nich, które odnosiły się bezpośrednio do ustaleń planu znalazła swoje rozstrzygnięcia, druga część odnosząca się do treści zawartych w Prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko znajdzie swe wyjaśnienia w Podsumowaniu, o którym mowa w art. 55 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2009r nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) bądź w niniejszym uzasadnieniu do Uchwały.

Większość uwag, zawartych w pismach dotyczy generalnie sprzeciwu dla lokalizacji farmy wiatrowej, jednakże z reguły są to sprzeciwy pochodzące od tej części mieszkańców, której bezpośrednio nie dotyczą ustalenia projektu miejscowego planu. W pismach, o których mowa przywoływane są tezy, nie znajdujące w rzeczywistości żadnego uzasadnienia faktycznego ani prawnego, mowa w nich np. o szkodliwym oddziaływaniu infradźwięków – bez podania podstawy naukowej bądź prawnej, przy czym argumenty, jakie zawiera prognoza skutków oddziaływania planu na środowisko, w tym o infradźwiękach pochodzących od ruchu pojazdów bądź urządzeń domowych takich jak lodówka, które generują infradźwięki nie stanowią dla stron dostatecznego uzasadnienia.

Istotne kwestie, jakie zostały poruszone w pismach składanych w trakcie sporządzania opracowań planistycznych związanych z przyszłym zamierzeniem „Farmy wiatrowej” stanowią problemy ogólne a także odnoszące się do procedury, w tym w szczególności:

1. kwestie należące do kompetencji organów – wojewódzkiego konserwatora zabytków, służb ochrony środowiska itp.
2. uwagi do opinii i zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

3. braku analizy SWOT dla planowanego przedsięwzięcia,
4. niedostatecznej liczby konsultacji społecznych,
5. itp.

By zadość uczynić wyjaśnieniu wszelkich wątpliwości związanych z przyjęciem dokumentów planistycznych, służących w perspektywie możliwości realizacji przedsięwzięcia, jakim jest farma wiatrowa należy bardzo szczegółowo odnieść się do wszystkich kwestii, jakie mieszkańcy indywidualnie bądź poprzez „Stowarzyszenie....” sformułowali i skierowali na ręce Wójta. I tak, posługując się kolejnością problemów j/wyżej – należy podkreślić, że:

1. Wszystkie organy i jednostki organizacyjne, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uczestniczyły w procedurze sporządzania planów bądź zmiany planów obowiązujących. W dokumentacji planistycznej zgromadzone zostały wszystkie powiadomienia i potwierdzenia ich przyjęć a także odpowiedzi – zarówno na etapie zbierania wniosków do planu, jak również na etapie opiniowania, uzgadniania oraz uzyskiwania stosownych zgód. Zatem podniesione zarzuty są całkowicie nieuzasadnione
2. Dla potrzeb lokalizacji przedmiotowej farmy wiatrowej została przeprowadzona procedura uzyskiwania stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, czego dowodem są stosowne decyzje Ministra, poprzedzone opiniami organów, o których mowa w przepisach szczególnych, potrzeby ekonomicznego uzasadnienia zamierzenia, kiedy znane są wszystkie dane i parametry inwestycji. Dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest podstaw i zasadności sporządzania tego typu opracowań a szczególnie przez organ gminy, który nie ma dostępu do informacji objętych najczęściej tajemnicą handlową,
3. Wychodząc naprzeciw intencjom zainteresowanych gmina, prócz ustawowo wymaganych dyskusji publicznych nad wyłożonymi do publicznego wglądu projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zorganizowała szereg dodatkowych konsultacji i spotkań z mieszkańcami gminy, w tym m.in.; w Starym Henrykowie w dniu 24 stycznia 2013r., w Piotrowicach w dniu 25 stycznia 2013r i w Targowicy w dniu 5 czerwca 2012r. a także uczestniczyła w spotkaniu zorganizowanym przez „Stowarzyszenie....”. Każdorazowo gmina także odpowiadała na pisma i wątpliwości, wyjaśniała kwestie niezrozumiałe, itp.,
5. Pozostałe, zawarte w pismach sugestie o niedopełnieniu wymagań, o braku uzgodnień itp. – należy potraktować, jako mijające się z prawdą, nie wymagające dodatkowego uzasadnienia.

Istotnym elementem wyjaśniającym podjęte na terenie gminy opracowania jest załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia, na którym pokazano bardzo szczegółowo całość przedsięwzięcia. Posłużyło ono także do prac nad oceną skumulowanego oddziaływania na środowisko oraz wzajemnymi powiązaniem pomiędzy poszczególnymi opracowaniami.

Biorąc powyższe pod uwagę, oraz w związku z dokonaniem uzupełnieniem, skutkującym ponownym wyłożeniem 2-ch projektów planów miejscowych i zakończeniem procedury sporządzenia zmiany miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu przez Wysoką Radę.

Załączniki:

1. zał. nr 1 do uzasadnienia – plansza zbiorcza