UCHWAŁA NR XVI/127/2016
RADY GMINY ŻUKOWICE

z dnia 24 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części farmy wiatrowej w gminie Żukowice.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 *ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1890), art. 20 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890), a także w związku z uchwałą Nr XXXIII/191/2010 Rady Gminy Żukowice z dnia 27 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części farmy wiatrowej w gminie Żukowice, po stwierdzeniu uchwałą Nr XVI/126/2016 Rady Gminy Żukowice z dnia 17 marca 2016 r. zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice" przyjętego uchwałą Nr XXIX/166/2010 Rady Gminy Żukowice z dnia 30 kwietnia 2010 r., zmienioną uchwałą Nr XV/98/2012 Rady Gminy Żukowice z dnia 11 kwietnia 2012 r. **Rada Gminy Żukowice uchwala**, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części farmy wiatrowej w gminie Żukowice, zwany dalej planem miejscowym**,** obejmuje obszar o powierzchni około 405,6 ha, położony w środkowej części gminy.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:2000.

3. Załącznikami niniejszej uchwały są:

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

§ 2. W planie miejscowym, ze względu na specyfikę obszaru nim objętego, nie określa się:

1) terenów wskazanych do ochrony ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu;
2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
5) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu typu 0º-80º –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0° do 80°;
2) **elektrowni wiatrowej –** należy przez to rozumieć posadowioną na fundamencie wieżę lub maszt z umieszczoną na nim turbiną wykorzystującą energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
3) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i określone zasady zagospodarowania, ustalone dla jedno- lub wieloelementowego zbioru terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego tym samym członem literowym;

4) **nowych budynkach** lub **obiektach –** należy przez to rozumieć takie budynki lub obiekty, które będą zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o tę uchwałę lub zgłoszeniem złożonym po jej wejściu w życie, a w odniesieniu do obiektów, które nie wymagają pozwolenia lub zgłoszenia, te które będą wzniesione po tym terminie;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwanymi dalej liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczony odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym i zaliczony do odpowiedniej kategorii terenu, z zastrzeżeniem, że termin „teren" został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:

   a) w wyrażeniu „rzeźba terenu",

   b) w wyrażeniach: „zagospodarowania terenu" lub „użytkowania terenu" zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **wysokości** – należy przez to rozumieć:

   a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

   b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od najwyższego punktu tego obiektu do powierzchni gruntu; przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to dla określenia wysokości należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;

   c) w przypadku urządzeń technicznych i ich zespołów usytuowanych na budynkach – pionową odległość od najniższego do najwyższego punktu tego urządzenia lub zespołu urządzeń wraz z elementami mocującymi te urządzenia;

7) **zabudowie –** należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje.

§ 4. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

1) **granica obszaru objętego planem miejscowym, pokrywająca się z granicą administracyjną gminy**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której dalej mowa w pkt 4, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; wraz z granicą, o której mowa w pkt 2 określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

2) **granica obszaru objętego planem miejscowym, niepokrywająca się z granicą administracyjną gminy;** szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której dalej mowa w pkt 4, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; wraz z granicą, o której mowa w pkt 1 określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

3) **granica obrębu geodezyjnego, pełniąca funkcję linii rozgraniczającej tereny**, o której mowa w pkt 4;

4) **linia rozgraniczająca tereny**;

5) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

6) **zasięg stanowiska archeologicznego o powierzchni do 0,01 ha**;

7) **zasięg stanowiska archeologicznego o powierzchni od 0,01 ha do 0,50 ha**;

8) **zasięg stanowiska archeologicznego o powierzchni powyżej 0,50 ha**;

9) **granica udokumentowanego złoża rud miedzi**;

10) **gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3 MPa DN 250**;

11) **linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV**;

12) **symbole terenów**, o których mowa w ust. 6, służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały i wybranych sposobów zabudowy i zagospodarowania terenu na rysunku planu miejscowego.

2. Za szczegółowy przebieg granic i linii wyznaczonych na rysunku planu miejscowego należy przyjmować:

1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się i są równocześnie równoległe;

2) osie linii oznaczone na rysunku planu miejscowego w innych przypadkach niż wymieniony w pkt 1.

3. W przypadku granic lub linii oznaczonych na rysunku planu miejscowego linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak koła lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy lub linii określa wymieniona linia, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.

4. W przypadku, gdy granicy lub linii, o których mowa w poprzednim ustępie, towarzyszą dwa lub większa liczba różnych oznaczeń graficznych oznacza to, że ta linia stanowi granicę odpowiednio dwóch lub większej liczby wydzieleń.

5. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego oraz oznaczenia graficzne zlokalizowane poza obszarem planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

6. Symbole terenów składają się z trzech następujących członów:

1) pierwszy człon tworzy litera, która określa lokalizację danego terenu w obrębie geodezyjnym na obszarze planu miejscowego, przy czym:

a) literą E – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie Domaniowice,

b) literą L – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie Kłoda,

c) literą G – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie Zabłocie;

2) drugi człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach obrębu i danej kategorii terenu, będąca kontynuacją numeracji innych planów obejmujących dany obręb;

3) trzeci człon tworzą litery, określające kategorie terenów o danym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania.

§ 5. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody** wymienione w następnych ustępach.

2. W związku z występowaniem na obszarze planu miejscowego śródlądowych wód powierzchniowych należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów oraz przy lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie tych wód, możliwość wystąpienia tych wód z brzegów.

3. W odniesieniu do śródlądowych wód powierzchniowych dopuszcza się przy uwzględnieniu przepisów prawa wodnego:

1) zmianę przebiegu ich linii brzegu;

2) lokalizację na nich, a także w związku z nimi urządzeń wodnych;

3) przekraczanie ich obiektami mostowymi, rurociągami, liniami elektroenergetycznymi, liniami telekomunikacyjnymi oraz innymi urządzeniami.

4. Dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych wzdłuż dróg oraz na obszarach, na obrzeżu których występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

5. Ze względu na dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych wszystkie kategorie terenów zalicza się do miejsc dostępnych dla ludności.

§ 6. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego** wymienione w następnych ustępach.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące stanowiska archeologiczne wskazane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do objęcia gminną ewidencją zabytków:

L.p.	Rejon wg AZP	Obszar AZP	Numer stanowiska w miejscowości/ numer stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Chronologia/kultura
1.	Domaniowice	68-18	8/50	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	pradzieje
2.	Domaniowice	68-18	9/51	punkt osadniczy	okres wpływów rzymskich

				cmentarzysko ciałopalne	kultura łużycka
3.	Domaniowice	68-18	10/52	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	pradzieje
4.	Domaniowice	68-18	11/53	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	Laten
5.	Domaniowice	68-18	12/54	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
1.	Kłoda	68-18	1/74	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
				ślad osadnictwa	pradzieje
				osada	Neolit
2.	Kłoda	68-18	2/75	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	pradzieje
				punkt osadniczy	Neolit?
3.	Kłoda	68-18	3/76	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
				ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze
				punkt osadniczy	pradzieje
4.	Kłoda	68-18	4/77	punkt osadniczy	okres wpływów rzymskich
5.	Kłoda	68-18	5/78	punkt osadniczy	okres wpływów rzymskich
				ślad osadnictwa	epoka kamienia
6.	Kłoda	68-18	6/79	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	pradzieje
7.	Kłoda	68-18	7/80	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze Faza E
				punkt osadniczy	wczesne średniowiecze Faza A-B
				ślad osadnictwa	pradzieje
				punkt osadniczy	okres wpływów rzymskich
				ślad osadnictwa	Neolit
8.	Kłoda	68-18	8/81	punkt osadniczy	późne średniowiecze
				ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze Faza E
				ślad osadnictwa	pradzieje
				ślad osadnictwa	okres wpływów rzymskich
9.	Kłoda	68-18	9/82	ślad osadnictwa	pradzieje
				punkt osadniczy	Neolit?
10.	Kłoda	68-18	10/83	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	okres wpływów rzymskich
11.	Kłoda	68-18	10/85	punkt osadniczy	Neolit
				ślad osadnictwa	starożytność
12.	Kłoda	68-18	11/86	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
				punkt osadniczy	pradzieje
				ślad osadnictwa	okres wpływów rzymskich
13.	Kłoda	68-18	11/87	punkt osadniczy	epoka brązu
14.	Kłoda	68-18	12/88	osada	okres lateński
15.	Kłoda	68-18	13/89	punkt osadniczy	halsztat, okres lateński
				ślad osadnictwa	okres lateński
16.	Kłoda	68-18	12/90	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
				cmentarzysko?	epoka brązu, kultura łużycka
17.	Kłoda	68-18	13/91	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
				ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze Faza D-E
18.	Kłoda	68-18	17/95	punkt osadniczy	Halsztat-Laten
1.	Zabłocie	68-18	3/120	punkt osadniczy	pradzieje
				punkt osadniczy	okres wpływów rzymskich
2.	Zabłocie	68-18	7/124	punkt osadniczy	późne średniowiecze

3. W zasięgu stanowisk archeologicznych ustala się, że:

1) przy podejmowaniu prac budowlanych naruszających powierzchnie ziemi zakazuje się podejmowania działań mogących doprowadzić do zniszczenia zabytków archeologicznych;

2) prace budowlane ziemne mogą podlegać ograniczeniom wynikającymi z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

4. W razie natrafienia na obiekty archeologiczne należy stosować się do przepisów o ochronie zabytków.

5. Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

§ 7. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** wymienione w następnych ustępach i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 12.

2. Nowe ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych należy wykonywać wyłącznie z: kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, drewna, prętów, siatek metalowych, płyt lub kafli szklanych.

3. Część nowego ogrodzenia, o którym mowa w poprzednim ustępie, która znajduje się powyżej wysokości 1,3 m, musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji:

1) gdy ogrodzenie to stanowi równocześnie mur oporowy podtrzymujący skarpę;

2) gdy ogrodzenie stanowi element służący zapewnieniu właściwych standardów jakości środowiska.

4. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych zamontowanych na gruncie.

§ 8. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, wymienione w następnych ustępach.

2. Lokalizacja wież lub masztów elektrowni wiatrowych oraz budynków możliwa jest wyłącznie wewnątrz obszarów wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty obiektów budowlanych niebędących budynkami, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustaleń dla stref konserwatorskich:

1) wysokość elektrowni wiatrowych z wirnikiem w górnym położeniu nie może przekraczać – 210 m;

2) dla budowli pionowych takich jak: wieże, maszty i słupy, których największy wymiar w rzucie z góry jest co najmniej 10 razy mniejszy od wysokości:

a) dla masztów do pomiaru wiatru – 150 m,

b) dla wolnostojących masztów, słupów lub wież na terenach innych niż te, na których dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem lit. a – 45 m,

c) dla wolnostojących masztów i słupów, w tym oświetleniowych, na obszarach dróg – 12 m,

d) dla słupów będących częścią obiektów liniowych sieci wysokich i najwyższych napięć – 49 m,

e) dla słupów będących częścią pozostałych obiektów liniowych – 12 m;

3) dla budowli nie wymienionych w pkt 1 i 2 wysokość taką, jaka została ustalona dla zabudowy na danej kategorii terenu i 9 m na terenach, na których zakazano zabudowy;

4) dla obiektów małej architektury – 7 m.

4. Dopuszcza się stosowanie dachów typu 0º-80º w odniesieniu do:

1) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m² i wysokości nie przekraczającej 3,1 m;

2) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;

3) obiektów niewymienionych w pkt 1 i 2, na zasadach określonych w Rozdziale 2.

5. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki.

6. Elektrownie wiatrowe powinny posiadać kolorystykę nie kontrastującą z krajobrazem i nie powodującą odblasków na ich powierzchni, z zastrzeżeniem oznakowań wymaganych dla przeszkód lotniczych.

7. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie oraz zagrożeń w ruchu drogowym i kolejowym; na elektrowniach wiatrowych dopuszcza się umieszczanie wyłącznie symbolu i nazwy producenta oraz inwestora.

8. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości 3 m od linii brzegów śródlądowych wód powierzchniowych.

9. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wymienione w następnych ustępach.

2. Na obszarze planu miejscowego, w zasięgu granic terenów kategorii „RR” podlegają ochronie grunty rolne przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszej uchwały.

3. W celu ochrony, ujawnia się na rysunku planu miejscowego granice występowania udokumentowanych złóż rud miedzi:

1) Bytom Odrzański;

2) Radwanice-Gaworzyce.

§ 10. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** wymienione w następnych ustępach.

2. Dopuszcza się dokonywanie scaleń nieruchomości.

3. Oznaczone na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające mogą stanowić granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału.

4. Dla obszarów dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej nie wyznaczonych na rysunku planu miejscowego określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 1 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 1 m;

3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10º.

5. Nowo wydzielane nieruchomości na terenach kategorii „EWd”, wydzielone w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu, muszą spełniać następujące parametry:

1) minimalna powierzchnia działki – 200 m²,

2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 30°.

§ 11. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** określone w następnych ustępach.

2. Dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych na terenach kategorii „RR”, z zastrzeżeniem że budowle te zlokalizowane zostaną w odległości nie większej niż 200 m od zwartej zabudowy wsi Kłoda i jednocześnie nie bliżej niż 50 m od terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie tej wsi.

3. Dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych lub masztów do pomiaru wiatru wyłącznie na terenach kategorii „EWd”.

4. Zakazuje się lokalizacji zabudowy poza terenami kategorii „EWd”.

§ 12. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** wymienione w następnych ustępach.

2. Tereny kategorii: „**KDZ**” **i** „**KDL**” przeznacza się dla dróg publicznych – zbiorczych (KDZ) i lokalnych (KDL), dla których określa się następujące ustalenia:

1) ustala się szerokości pasów drogowych dróg:

a) zmienną szerokość zgodnie z rysunkiem planu miejscowego od 15 do 19 m – dla dróg kategorii oznaczonej symbolem „KDZ”,

b) zmienną szerokość, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego od 5 do 19,5 m – dla dróg kategorii oznaczonej symbolami „KDL”,

2) określone w powyższym punkcie szerokości nie obejmują poszerzeń w szczególnych miejscach, takich jak np. skrzyżowania;

3) zjazdy z dróg powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i ciągami rowerowymi oraz z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

3. Tereny kategorii „**KDR**” przeznacza się dla dróg wewnętrznych dla obsługi terenów rolnych oraz terenów elektrowni wiatrowych, dla których określa się następujące ustalenia:

1) szerokość pasa drogi od 4 do 30 m zgodna z rysunkiem planu miejscowego;

2) określona w powyższym punkcie szerokość nie obejmuje poszerzeń w szczególnych miejscach, takich jak np. skrzyżowania;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów;

4) dopuszcza się, by łopaty wirników elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych na terenach kategorii „EWd”, wykraczały w rzucie poziomym, na tereny kategorii „KDR”;

5) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

4. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m niewyznaczone na rysunku planu miejscowego, pod warunkiem uwzględnienia przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

5. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu:

1) o drogi publiczne, które mają swoją kontynuację poza obszarem planu miejscowego pod warunkiem, że ich parametry techniczne nie są niższe niż dróg stanowiących ich kontynuację poza obszarem planu miejscowego;

2) o drogi, które krzyżują się z drogami układu zewnętrznego tuż za granicą obszaru planu miejscowego pod warunkiem, że nie będzie to stwarzało niebezpieczeństwa dla ruchu.

6. Dopuszcza się prowadzenie ciągów rowerowych i pieszych, w sposób umożliwiający zapewnienie bezpieczeństwa ich użytkowników oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych na terenach kategorii „EWd”.

8. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

1) określa się następujące minimalne parametry dla:

a) sieci wodociągowej – DN 63,

b) sieci kanalizacyjnej – DN 200,

c) sieci elektroenergetycznej – 230 V,

d) sieci gazowej – DN 25,

e) sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych – kabel jednożyłowy;

2) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej, w tym nowe linie kablowe wysokiego i średniego napięcia służące do przesyłu energii elektrycznej z turbin wiatrowych, mogą być realizowane w pasach dróg kategorii „KDR” oraz innych dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – w pasach dróg publicznych;

3) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej można lokalizować na terenach wymienionych w poprzednim punkcie;

4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się m.in. do dróg pożarowych – ich parametrów, ilości, lokalizacji oraz do

zaopatrzenia w wodę, w tym do rodzaju i sposobu rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej;

5) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących oraz lokalizowanie nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym nowych linii kablowych wysokiego i średniego napięcia służących do przesyłu energii elektrycznej z turbin wiatrowych, na terenach innych niż wymienione w pkt 2, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni terenu, a także nie zostaną naruszone odrębne przepisy, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

6) nowe napowietrzne linie elektroenergetyczne należy prowadzić w odległości od granic terenów kategorii „EWd" mierzonej równolegle do powierzchni gruntu co najmniej:

   a) 150 m – w odniesieniu do linii elektroenergetycznych średnich napięć,

   b) 300 m – w odniesieniu do linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć;

7) należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy oddziaływania elektrowni wiatrowych będą stwarzały zagrożenie dla tych sieci i urządzeń;

8) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym, w tym urządzenia związane z kablowymi liniami wysokiego i średniego napięcia przesyłającymi energię elektryczną z turbin elektrowni wiatrowych, mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;

9) w pasach technologicznych oraz w strefach kontrolowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, należy zachować ograniczenia w użytkowaniu oraz zagospodarowaniu terenu polegające na zakazie sadzenia drzew i krzewów oraz zakazie wprowadzania sposobów zabudowy i zagospodarowania, które zagrażałyby właściwemu funkcjonowaniu tych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

10) w odniesieniu do poniższych sieci ustala się następujące zasięgi pasów technologicznych i stref kontrolowanych:

   a) dla pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV – w odległości 10 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii,

   b) dla pasa technologicznego linii elektroenergetycznej niskiego napięcia do 1kV – w odległości 3 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii,

   c) dla strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa DN 250 - w odległości 15 m od zewnętrznej ścianki gazociągu;

11) ograniczenia w użytkowaniu oraz zagospodarowaniu terenu w pasach technologicznych i w strefach kontrolowanych nie odnoszą się do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu miejscowego, a które zostały rozebrane;

12) w przypadku zaistnienia kolizji pomiędzy projektowanym zagospodarowaniem lub użytkowaniem a istniejącymi sieciami, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się ich przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie;

13) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji.

9. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązania jej z układem zewnętrznym określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę powinno się odbywać poprzez podłączenie do sieci wodociągowej; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do prac gospodarczych lub gaszenia pożarów;

2) dopuszcza się na danej nieruchomości zbieranie wód opadowych do prac gospodarczych, o których mowa w poprzednim punkcie;

3) ścieki komunalne, w tym bytowe powinny być kierowane do sieci kanalizacji, z zastrzeżeniem wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dróg publicznych, placów publicznych lub publicznych miejsc postojowych, do których należy stosować rozwiązania i zasady określone w przepisach prawa budowlanego; zastrzeżenie nie dotyczy ścieków opadowych, o których mowa w przepisach prawa wodnego;

4) sposoby i zasady odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w poprzednim punkcie, należy także stosować w odniesieniu do utwardzonych, w tym ażurowych, powierzchni służących ruchowi i postojowi

pojazdów, zlokalizowanych poza drogami publicznymi, placami publicznymi lub publicznymi miejscami postojowymi;

5) jeżeli rozwiązania i zasady, o których mowa w pkt 3 i 4, będą przewidywały odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub wód powierzchniowych, wody te muszą spełniać standardy jakości ścieków określone w przepisach prawa wodnego;

6) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 3, po odpowiednim oczyszczeniu lub przetransportować je do odpowiednich miejsc odbioru;

7) poprzez sieci średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem pkt 8 oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z daną siecią;

8) dopuszcza się wykorzystywanie proekologicznych lokalnych źródeł energii o mocy do 100 kW nie powodujących przekroczeń standardów jakości środowiska poza nieruchomością, na której są zlokalizowane, takich jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu;

9) podłączenie sieci infrastruktury technicznej dopuszczonych na obszarze planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić, pod warunkiem, że nie będzie powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;

10) gospodarowanie odpadami powinno odbywać zgodnie z przepisami o odpadach oraz sporządzonym na ich podstawie planem gospodarki odpadami i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, w oparciu o składowiska odpadów zlokalizowane poza obszarem objętym planem miejscowym.

10. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

11. Energia elektryczna wytwarzana w elektrowniach wiatrowych może być przesyłana na obszarze planu miejscowego liniami kablowymi.

§ 13. Na obszarze planu miejscowego obowiązuje **ustalenie dotyczącesposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszarów** – przed rozpoczęciem wprowadzania na terenach kategorii „EWd” określonego w planie miejscowym przeznaczenia dopuszcza się lokalizację urządzeń do pomiaru siły wiatru.

§ 14. Na obszarze planu miejscowego **obowiązuje 30% stawka procentowa** stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe, w tym dotyczące przeznaczenia terenów innych niż drogi.

§ 15. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem **„EWd”** przeznacza się dla elektrowni wiatrowych o wysokości do 210 m i o mocy do 5 MW, wraz z liniami elektroenergetycznymi, stacjami transformatorowymi oraz drogami dojazdowymi, serwisowymi i placami manewrowymi.

2. Na terenach kategorii „EWd” dopuszcza się lokalizację:

1) nie wymienionych w ust. 1 urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla obsługi elektrowni wiatrowych, w tym stacje rozdzielcze;

2) obiektów pomocniczych dla obsługi elektrowni wiatrowych;

3) masztów do pomiaru wiatru;

4) zieleni i obiektów małej architektury, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1.

3. Na terenach kategorii „EWd” ustala się gabaryty budynków, poprzez określenie następujących ich parametrów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 m²;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m;

3) dachy typu: 45º lub typu 0º-80º.

4. Na każdym z terenów kategorii „EWd” można zlokalizować nie więcej niż jedną elektrownię wiatrową albo maszt do pomiaru wiatru.

5. Na terenach kategorii „EWd” zakazuje się lokalizacji obiektów na stały lub tymczasowy pobyt ludzi.

6. Na terenach kategorii „EWd” powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 80% powierzchni działki.

7. Na terenach kategorii „EWd” minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,0.

8. Na terenach kategorii „EWd” maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,25.

9. Na terenach kategorii „EWd” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 15% powierzchni działki.

§ 16. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem **„RR”** przeznacza się dla terenów rolnych, w sąsiedztwie których mogą być lokalizowane elektrownie wiatrowe.

2. Na terenach kategorii „RR” dopuszcza się lokalizację nowych obiektów, urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej na mocy ustaleń § 10, pod warunkiem, że nie będą naruszać odrębnych przepisów, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także, że nie będą przekraczać 10% powierzchni terenu oraz przy uwzględnieniu oddziaływań elektrowni wiatrowych.

3. Na terenach kategorii „RR” dopuszcza się, by łopaty wirników elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych na terenach kategorii „EWd”, wykraczały do 70 m w rzucie poziomym, na fragmenty terenów, o których mowa w ust. 1.

4. Na terenach kategorii „RR” zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 17. 1. Tereny kategorii oznaczonej symbolem **„ZL”** przeznacza się dla gruntów leśnych, w tym pod zalesienie.

2. Na terenach kategorii „ZL” przy prowadzeniu nasadzeń drzew i krzewów, należy zachować 5 m odległości od górnej krawędzi skarp rowów i kanałów melioracji podstawowej.

3. Na terenach kategorii „ZL” dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach o lasach, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na terenach kategorii „ZL” zakazuje się lokalizacji zabudowy.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 18. W zasięgu niniejszego planu miejscowego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części farmy wiatrowej w gminie Żukowice, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/175/2010 Rady Gminy Żukowice z dnia 14 maja 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2011 r. Nr 100, poz. 1613).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żukowice.

§ 20. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Beata Stachak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/127/2016

Rady Gminy Żukowice

z dnia 24 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części farmy wiatrowej w gminie Żukowice.

Zgodnie z wymogiem art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Żukowice, w związku z tym, że w terminie wskazanym do składania uwag do projektu planu, nie wpłynęła żadna uwaga, **odstępuje od rozstrzygnięcia uwag**.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/127/2016

Rady Gminy Żukowice

z dnia 24 marca 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych* (Dz. U. z 2013 r., poz. 885, z późn. zm.) **Rada Gminy Żukowice rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy o zamówieniach publicznych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;

2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych* (Dz. U. z 2013 r., poz. 885, z późn. zm.), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg należących do inwestycji, o których mowa w § 1, finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji należących do inwestycji, o których mowa w § 1, będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków* (Dz. U. z 2015 r., poz. 139, z późn. zm.) ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dochody własne;

2) dotacje;

3) pożyczki preferencyjne,

4) fundusze Unii Europejskiej;

5) udział podmiotów gospodarczych/wpływy od innych podmiotów.

§ 6. Przewiduje się, że niezbędne zadania z zakresu określonego w § 1 ust. 1, do których realizacji zobowiązana jest gmina zostaną wykonane w ciągu 30 lat od wejścia w życie planu.

GMINA ŻUKOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI FARMY WIATROWEJ W GMINIE ŻUKOWICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/127/2016
Rady Gminy Żukowice z dnia 24 marca 2016 r.

SKALA 1:2000

0m 20m 50m 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m 10 m 1000 m 1500 m 2000 m 2500 m 3000 m

DOMANIOWICE
KŁODA
ZABŁOCIE
GMINA GAWORZYCE

ZŁOŻE BYTOM ODRZAŃSKI
ZŁOŻE RADWANICE-GAWORZYCE

LEGENDA:

OZNACZENIA UMOŻLIWIAJACE LOKALIZACJĘ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM NIEPOKRYWAJĄCA SIE Z GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY
- GRANICE OBRĘBU GEODEZYJNEGO PEŁNIĄCA FUNKCJĘ LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TERENY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 97/2/68-18 — ZASIĘG STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO O POWIERZCHNI DO 0,01 ha
- 127/5/68-18 — ZASIĘG STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO O POWIERZCHNI OD 0,01 ha DO 0,50 ha
- 117/2/68-18 — ZASIĘG STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO O POWIERZCHNI POWYŻEJ 0,50 ha
- ZŁOŻE BYTOM ODRZAŃSKI, ZŁOŻE BAWARZYCE — GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA RUD MIEDZI
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA 6,3 MPa DN 250
- LINIA ELEKTORENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
- L3EWd — SYMBOL TERENU (PRZYKŁADOWY)

SYMBOLE KATEGORII PRZEZNACZENIA I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- EWd — DLA TERENÓW ELEKTROWNI WIATROWYCH O WYSOKOŚCI DO 210 m I O MOCY DO 5 MW
- RR — DLA TERENÓW ROLNYCH, W SĄSIEDZTWIE KTÓRYCH MOGĄ BYĆ LOKALIZOWANE ELEKTROWNIE WIATROWE
- ZL — DLA GRUNTÓW LEŚNYCH, W TYM POD ZALESIENIE
- KDZ — DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDL — DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDR — DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ DLA OBSŁUGI TERENÓW ROLNYCH ORAZ TERENÓW ELEKTROWNI WIATROWYCH

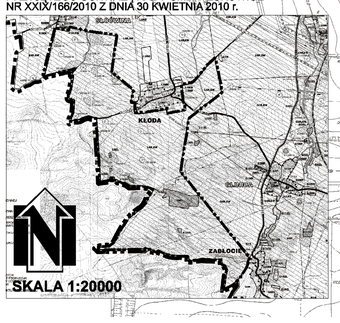
PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU

OZNACZENIA GRAFICZNE ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM NIE SĄ JEGO USTALENIAMI

INNE OZNACZENIA GRAFICZNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA 6,3 MPa i DN 250
- PAS TECHNOLOGICZNY SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUKOWICE
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY ŻUKOWICE
NR XXIX/166/2010 Z DNIA 30 KWIETNIA 2010 r.



SKALA 1:20000

ECOLAND BIURO URBANISTYCZNE
53-021 Wrocław ul. Korfantego 15, tel./fax (71) 341-28-56, 341-28-54

GMINA ŻUKOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI FARMY WIATROWEJ W GMINIE ŻUKOWICE

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

GŁÓWNY PROJEKTANT
DYREKTOR BIURA
mgr inż. arch. MAREK WILAND

PROJEKTANCI :
mgr inż. KATARZYNA DROBOT
mgr inż. GRZEGORZ GARNIEC
mgr inż. EDYTA JAWORSKA
mgr inż. KAROLINA LESICZKA
mgr inż. GRZEGORZ LESIUK
mgr inż. ELŻBIETA OLCZYK
mgr inż. ALICJA WOJDA
mgr inż. MARZENA WOLNY
mgr inż. KAMIL ZALEWSKI

WROCŁAW
MARZEC 2016

Id: C2696743c-48b04-4f11-9f13-83e3f7b6f73a7 Podpisany

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części farmy wiatrowej w gminie Żukowice.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w związku z uchwałą Nr XXXIII/191/2010 Rady Gminy Żukowice z dnia 27 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części farmy wiatrowej w gminie Żukowice. Ma to związek z dużym zainteresowaniem inwestorów z dziedziny energetyki wiatrowej terenami zlokalizowanymi na obszarze gminy Żukowice. Wychodząc naprzeciw ich oczekiwaniom inwestycyjnym Rada Gminy Żukowice podjęła ww. Uchwałę. Warto podkreślić, że na tym obszarze obowiązuje już plan miejscowy służący celom energetyki wiatrowej przyjęty Uchwałą Nr XXXII/175/2010 Rady Gminy Żukowice z dnia 14 maja 2010 r. Obecnie sporządzane opracowanie jest modyfikacją rozwiązań przyjętych w obowiązującym dokumencie, wynikającą ze zmiany technologii budowy elektrowni wiatrowych i potrzebą dostosowania układu dróg i placów montażowych do nowych rozwiązań. Dzięki temu będzie możliwe wykorzystanie bardziej efektywnych, a jednocześnie turbin emitujących mniejszy hałas.

Należy nadmienić, że Polska, jako kraj członkowski Unii Europejskiej, zobowiązana jest do prowadzenia polityki proekologicznej wykorzystującej odnawialne źródła energii (takie jak np. energia wiatru) i ograniczającej emisję gazów cieplarnianych, w szczególności CO_2. Realizacja farmy wiatrowej jest spełnieniem założeń owej polityki, a ponadto może w pewnym stopniu ograniczyć również import paliw kopalnianych, co w świetle zachodzących obecnie zmian klimatycznych może mieć kluczowe znaczenie dla ochrony środowiska i przyczynić się do hamowania niekorzystnych zmian klimatycznych. Ponadto realizacja omawianej farmy może generować znaczące dochody do budżetu gminy, które wykorzystane mogłyby być m.in. do budowy i modernizacji infrastruktury, poprawy warunków społecznych oraz np. na promocję gminy jako gminy wykorzystującej proekologiczne źródła energii.

Zwrócić uwagę należy tu również na czynniki, które wyróżniają Gminę Żukowice spośród wielu innych dolnośląskich gmin. Występują tu dogodne warunki topograficzne takie jak: położenie na wzniesieniu i na terenie niezalesionym oraz wiatry o korzystnych parametrach energetycznych. Na obszarze gminy występują też dogodne warunki do podłączenia farmy do krajowego systemu energetycznego poprzez stację elektroenergetyczną 220/110 kV zlokalizowaną w obrębie Kamiona, która dodatkowo będzie wkrótce rozbudowana, aby umożliwić odbiór energii m.in. z pobliskich elektrowni wiatrowych. Predyspozycje te zostały również podkreślone w

Studium przestrzennych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej w województwie dolnośląskim (wraz z jego aktualizacją), które zostało sporządzone przez Wojewódzkie Biuro Urbanistyczne i zawiera wytyczne dotyczące lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie Dolnego Śląska.

1. Podstawowe informacje dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części farmy wiatrowej w gminie Żukowice w porównaniu z obowiązującym planem miejscowym z 2010 r.

Dokument	**Obowiązujący plan z 2010 r.**		**Projekt planu**	
Powierzchnia całkowita	379,2		405,6 ha	
Powierzchnia kategorii terenów	EWd	5,85	EWd	5,76
	R,EW	356,22	RR	376,50
	ZL	11,22	ZL	11,21
	KDZ	0,41	KDZ	0,43
	KDL	2,28	KDL	2,45
	KDR	3,22	KDR	9,25
Liczba elektrowni wiatrowych	11		11	
Wysokość elektrowni wiatrowych	210 m		210 m	
Długość dróg publicznych	2165 m		2385 m	
Długość dróg wewnętrznych	4035 m		7115 m	
Powierzchnia gruntów rolnych wnioskowanych na cele nierolnicze	6,98		5,86 ha	
Powierzchnia gruntów leśnych wnioskowanych na cele nieleśne	-		0,01 ha	

2. Uzasadnienie sposobu realizacji w projekcie planu miejscowego wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.)

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje w znacznej większości grunty wykorzystywane rolniczo, których powierzchnia wynosi ok. 405,6 ha. Oprócz gruntów rolnych w omawianym obszarze znajdują się jedynie lasy i drogi, zatem z oczywistych względów nie mamy tu do czynienia z założeniami urbanistycznymi, tylko raczej ruralistycznymi (chociażby ze względu na brak zabudowy i znaczny areał gruntów rolnych). Jednak w związku z tym, że w projekcie planu miejscowego dopuszczone zostały niewielkie budynki dla obsługi elektrowni wiatrowych, a

także obiekty i urządzenia związane z gospodarką rolną i infrastrukturą techniczną, w tym drogową, ustalono szereg wskaźników, które pozwolą na realizację ustaleń tego dokumentu przy zachowaniu wysokiego poziomu ładu przestrzennego. Mowa tu w szczególności o parametrach określających gabaryty i moc elektrowni wiatrowych, które planowane są na omawianym obszarze i zapewne będą obiektami, które będą miały kluczowe znaczenie dla poziomu ładu przestrzennego na obszarze projektu planu miejscowego. Ponadto jedną z ważniejszych regulacji mającą istotny wpływ na poziom ładu przestrzennego na obszarze planu jest zakaz lokalizacji zabudowy na terenach rolnych. Pozwoli to ograniczyć ewentualne rozpraszanie zabudowy z sąsiadujących z obszarem projektu planu jednostek osadniczych. Takie rozwiązanie ma szereg zalet dla kształtowania ładu przestrzennego na obszarze gminy:

- kontynuuje politykę przestrzenną prowadzoną na pozostałym obszarze gminy Żukowice poprzez podobne zakazy ustanowione w innych obowiązujących już planach miejscowych, zapewniając spójność przestrzenną poszczególnych obszarów objętych planami miejscowymi,
- zapobiega defragmentacji szczególnie wartościowej w tym rejonie przestrzeni rolniczej i chroni grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (II i III – dominujących na omawianym obszarze) przed dewastacją i utratą ich wartości produkcyjnych,
- prowadzi do koncentracji zabudowy w zasięgu lub na obrzeżach istniejących jednostek osadniczych, przez co efektywniej i taniej wykorzystywana jest infrastruktura komunalna, tym samym nie ma potrzeby kosztownej jej rozbudowy do obiektów zlokalizowanych w znacznej odległości od osad. Ma to również istotny pozytywny wpływ na krajobraz, w którym tereny otwarte są w znacznie mniejszym stopniu narażone na pojawienia się tam niepożądanych pojedynczych budynków. Ma szczególne znaczenie w rejonie, gdzie krajobraz w znacznym stopniu został już zdewastowany przez zagęszczenie słupów linii elektroenergetycznych przede wszystkim wysokich i najwyższych napięć – wynikające z lokalizacji w północno-wschodniej części gminy ważnej stacji elektroenergetycznej. Co ciekawe, lokalizacja elektrowni wiatrowych może okazać się pozytywnym działaniem, który może zminimalizować dominację obiektów i sieci elektroenergetycznych. Taki efekt uzyskać można dzięki stosunkowo dużym gabarytom elektrowni, które niewątpliwie przyciągają uwagę w pierwszej kolejności oraz poprzez powtarzalność formy tych obiektów. Zespół elektrowni wiatrowych wprowadzałby zatem do krajobrazu zaplanowany układ o powtarzalnych cechach, dający wrażenie ładu, czego nie można uzyskać w przypadku linii elektroenergetycznych, zwłaszcza takich, które zbiegają się z różnych stron

w kierunku dużej stacji elektroenergetycznej,

- pozwala ograniczyć występowanie konfliktów przestrzennych pomiędzy elektrowniami wiatrowymi a zabudową, która mogłaby się tu pojawić, jeżeli nie wprowadzono by zakazu zabudowy.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Jak już wspomniano powyżej, obszar projektu planu miejscowego obejmuje w znacznej większości niezabudowane obszary rolne. Zatem na obszarze omawianego projektu nie zlokalizowano dotychczas obiektów, które wymagałyby określenia parametrów i wskaźników, a także innych regulacji, które służyłyby zachowaniu lub kreowaniu walorów architektonicznych. Jedynymi obiektami, które dopuszczono do realizacji w ustaleniach projektu planu, i które mogłyby być objęte regulacjami wpływającymi na walory architektoniczne są elektrownie wiatrowe oraz budynki związane z ich obsługą. których parametry i funkcje w znacznym stopniu rozstrzygają o ich formie. Mowa tu w szczególności o wysokości (elektrowni wiatrowych do 210 m, a budynków do 7 m) oraz – w odniesieniu do budynków – rodzaju dachu (o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45° lub mieszczącym się w przedziale 0°-80°).

Ze wszystkich inwestycji przewidzianych w projekcie planu miejscowego, lokalizacja elektrowni wiatrowych będzie miała niewątpliwie największy wpływ na krajobraz w obszarze opracowania. Wprowadzono jednak w projekcie planu miejscowego pewne rozwiązania, które będą służyć minimalizacji wpływu tych obiektów na krajobraz nie tylko na omawianym obszarze, ale także na terenach sąsiadujących z gruntami objętymi niniejszym dokumentem. Przede wszystkim tereny dla lokalizacji elektrowni wiatrowych zostały wyznaczone w oparciu o analizy krajobrazowe, w których wskazano lokalizacje konfliktowe. Następnie rozmieszczenie terenów konfliktowych elektrownie było korygowane w taki sposób, aby zminimalizować ich oddziaływanie na krajobraz kulturowy i naturalny. Ponadto w zapisach projektu planu miejscowego zamieszczono nakaz zastosowania odpowiedniej kolorystyki, która minimalizowałaby ingerencję w krajobraz. Zastosowano także zakaz umieszczania reklam na elementach konstrukcyjnych elektrowni, a także na jej gondoli (wyjątek stanowi logo producenta lub inwestora). Dodatkowo wprowadzono zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, co służyć ma wzmocnieniu ochrony krajobrazu przed negatywnym wpływem tego typu obiektów.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obiekty i urządzenia wykorzystujące odnawialne źródła energii to – w kontekście ochrony

środowiska i klimatu – przedsięwzięcia generalnie i globalnie wskazane i pożądane. Niewątpliwy pozytywny globalny wpływ może być jednak obarczony pewnymi uciążliwościami lokalnymi. W związku z planowaną lokalizacją elektrowni wiatrowych, na etapie sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, zarówno na etapie sporządzania obowiązującego planu, jak i omawianego projektu, analizowano wpływ tych obiektów na środowisko oraz odpowiednio korygowano lokalizację elektrowni. Modyfikacje rozmieszczenia terenów posadowienia elektrowni wiatrowych wynikały przede wszystkim z prognozowanych uciążliwości akustycznych, które te obiekty generują, a także ich wpływem na środowisko awifaunistyczne i chiropterologiczne. Przy czym należy podkreślić, że modyfikacje rozmieszczenia tych terenów zostały wykonane na etapie sporządzania obowiązującego planu, a w omawianym projekcie planu zostały jedynie nieznacznie skorygowane. Zagadnienia te analizowane były szerzej w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych zarówno dla obowiązującego planu, jak i omawianego dokumentu, a wnioski z tych analiz były implementowane do zapisów ww. dokumentów w trakcie ich sporządzania. Implementacja ta polegała przede wszystkim na dość szczegółowym określeniu miejsca posadowienia elektrowni, które zapewniałoby dotrzymanie odpowiednich standardów jakości środowiska oraz osiągnięcie najmniejszej możliwej kolizyjności z ornito- i chiropterofauną. Ponadto zakazano wprowadzenia zalesień i zadrzewień na terenach w pobliżu planowanych lokalizacji elektrowni wiatrowych, co pozwala ograniczyć możliwość pojawienia się ekosystemów, które okazałyby się atrakcyjne dla ptaków i/lub nietoperzy, przez co mogłyby być narażone na kolizje z elektrowniami wiatrowymi. Warto wskazać, że obiekty te zazwyczaj po ok. 30 latach są demontowane, czyli uciążliwości te zanikają, z kolei ulepszone drogi dla obsługi tych obiektów w dalszym ciągu mogą służyć dla obsługi gruntów rolnych.

W związku z tym, że środowisko wodne jest bardzo ubogie na omawianym obszarze i ogranicza się w zasadzie do systemu melioracji szczegółowej, zapisy projektu planu w tym zakresie odnosiły się do możliwości regulowania brzegów cieków i lokalizacji na nich niezbędnych urządzeń wodnych oraz przekraczania ich obiektami infrastrukturalnymi. Na obszarze projektu planu nie zostały zlokalizowane i nie planuje się lokalizacji obiektów, które wymagałyby podłączenia do komunalnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych, jak już wcześniej podkreślono, realizowana jest poprzez ustanowienie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych. Dodatkowo lokalizacja elektrowni wiatrowych, których realizacja będzie wiązała się z wyłączeniem gruntów rolnych z użytkowania rolniczego na długi czas, została ograniczona do stosunkowo niedużych terenów, co ograniczy ewentualną dewastację gruntów rolnych przy budowie tych obiektów. Dodatkowo

wprowadzono zapisy nakazujące przywrócenie gruntów, które były zajęte przy budowie na cele nierolnicze, a po zakończeniu eksploatacji elektrowni, także tych zajętych pod same elektrownie, do stanu sprzed budowy.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego z elementów dziedzictwa kulturowego i zabytków zidentyfikowano dotychczas jedynie stanowiska archeologiczne. Ochrona zabytków zdeponowanych na tych stanowiskach, a także zabytków dotychczas jeszcze nie zidentyfikowanych ustanowiona została już w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zapisy omawianego projektu mogły zatem jedynie ograniczyć się do powołania się na ww. przepisy.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Planowane elektrownie wiatrowe będą niewątpliwie największym emitorem uciążliwości, w tym w szczególności hałasu. W związku z tym rozmieszczenie tych obiektów zostało szczegółowo analizowane pod kątem propagacji uciążliwości akustycznych. Brane było tu pod uwagę rozchodzenie się tego rodzaju uciążliwości od pojedynczych elektrowni, jak i oddziaływanie skumulowane związane z całym zespołem elektrowni, w tym też tych zlokalizowanych poza omawianym obszarem opracowania. Według analiz przeprowadzonych w ramach prognozy oddziaływania na środowisko, przyjęte lokalizacje elektrowni wiatrowych nie będą powodowały przekroczeń przyjętych norm dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu. Dodatkowo, dla ochrony przed ewentualnym hałasem komunikacyjnym, dopuszczono lokalizację ekranów akustycznych na granicach terenów, na obrzeżach których pojawią się przekroczenia ww. norm hałasu. Ochronie ludzi i mienia służy również przytaczany wcześniej zakaz zabudowy na terenach rolnych i leśnych. Dodatkowo ograniczono lokalizację budowli rolniczych, tak aby były one zlokalizowane nie dalej niż 200 m od zwartej zabudowy wsi. Na obszarze projektu planu miejscowego nie znajduje się i nie jest planowane przeznaczenie, które wymagałoby lokalizacji infrastruktury dla osób niepełnosprawnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Obszar projektu planu to w znacznej większości grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (przeważnie II i III klasy). Zatem wartość produkcyjna przestrzeni rolniczej objętej omawianym opracowaniem jest wysoka. Walory te chronione są poprzez zakaz zabudowy tych terenów wszelką zabudową (poza terenami kategorii EWd), a budowle rolnicze dopuszcza się jedynie w odległości

200 m od zwartej zabudowy wsi zlokalizowanych poza obszarem projektu planu. Takie rozwiązanie służy ograniczeniu defragmentacji przestrzeni rolniczej i zapobiega nieefektywnemu zagospodarowaniu tych terenów, co w efekcie służy ograniczaniu dewaloryzacji przestrzeni rolniczej.

7) Prawo własności

Regulacje projektu planu miejscowego w nieznacznym stopniu ingerują w prawa własności właścicieli gruntów objętych omawianym opracowaniem. Przeważnie zapisy projektu planu sankcjonują obecne sposoby zagospodarowania i użytkowania gruntów. Jedynym nowy sposobem zagospodarowania są tereny przewidziane dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania dla umożliwienia realizacji tego typu inwestycji została poprzedzona zawarciem odpowiednich umów z właścicielami tych gruntów. Obiektami, które w stosunkowo niewielkim stopniu ingerują w prawa własności są sieci infrastruktury technicznej. Zapisy projektu planu w zakresie regulacji prawa własności nie mają wpływu na istniejącą infrastrukturę techniczną, natomiast ewentualne nowe sieci i urządzenia infrastrukturalne realizowane w oparciu o zapisy omawianego dokumentu będą wymagały zgody właścicieli gruntów, przez które inwestycje te będą przebiegały. Należy zauważyć, że zapisy projektu planu dotyczące lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wprowadzają szereg zasad i obostrzeń, jednak umożliwiają dość swobodne prowadzenie tych sieci, gdyż w większości nie przesądzają o ich przebiegu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Dla realizacji potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w projekcie planu miejscowego nie wprowadzono specyficznych zapisów. Wynika, to z faktu, że na obszarze projektu planu, ani w jego sąsiedztwie nie są zlokalizowane obiekty o znaczeniu strategicznym dla ww. potrzeb. Należy jednak podkreślić fakt, że głównym celem projektu planu jest umożliwienie lokalizacji elektrowni wiatrowych przez co służyć będzie dywersyfikacji źródeł energii, co przyczyni się natomiast do poprawy bezpieczeństwa energetycznego państwa. Ponadto, w związku z lokalizacją elektrowni wiatrowych, w projekcie planu wskazano konieczność zastosowania przepisów odrębnych odnoszących się do oznakowania przeszkód lotniczych.

9) Potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu miejscowego, poza elektrowniami wiatrowymi, nie wskazuje się nowych obiektów lub urządzeń, które mogłyby realizować potrzeby interesu publicznego. Należy jednak zaznaczyć, że projekt planu dopuszcza lokalizację różnych obiektów i urządzeń, w tym

przede wszystkim sieci i obiektów infrastrukturalnych. Ponadto omawiany projekt dokumentu uwzględnia przebiegi i dopuszcza modernizację istniejących dróg publicznych. W projekcie planu sformułowano także zapisy służące ochronie środowiska oraz zabytków.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu przewidziano możliwość prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej w tym związanych z rozwojem sieci szerokopasmowych.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad (…) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (…), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Projekt planu miejscowego został zainicjowany Uchwałą Nr XXXIII/191/2010 Rady Gminy Żukowice z dnia 27 lipca 2010 r. i procedowany był w pełnym zakresie, jaki wynika z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w niezbędnym zakresie, jaki wskazany został dla tego typu dokumentów w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W związku z tym Wójt Gminy Żukowice ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 26 sierpnia 2010 r. zawiadomił społeczeństwo o możliwości składania stosownych uwag i wniosków. W wyniku tej czynności wpłynęły 3 wnioski, z czego dwa nie mogły zostać uwzględnione, gdyż jeden z nich był sprzeczny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, a drugi stanowił zbiór pytań i próśb o wyjaśnienie rozwiązań planistycznych zastosowanych w projekcie planu. W trzecim wniosku inwestor postulował o umożliwienie lokalizacji elektrowni wiatrowych w oparciu o nowe wytyczne technologiczne. Następnie społeczeństwo miało okazję uczestniczyć w pracach nad projektem planu miejscowego w związku z ogłoszeniem z dnia 7 października 2015 r. o wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu. Podobnie jak poprzednio zainteresowani mieli możliwość złożenia stosownych wniosków i uwag, jednak w tym przypadku nikt nie uznał za celowe zgłosić do wyłożonego projektu planu swoich wniosków lub uwag. Także żaden wniosek ani uwaga nie wpłynęły przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jak wspomniano powyżej, projekt planu miejscowego sporządzony został w oparciu o zasady określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tymi zasadami Wójt Gminy Żukowice dokonał wszelkich czynności, które umożliwiałyby

przekazanie projektu planu miejscowego Radzie Gminy do uchwalenia. Niezbędne informacje dotyczące procedury planistycznej były dostępne na tablicach ogłoszeń, stronie internetowej urzędu, a także publikowane w prasie lokalnej. Dokumentacja prac planistycznych była sporządzana na bieżąco i – zgodnie z obowiązującymi przepisami – zapewniono możliwość zapoznania się z nią w Urzędzie Gminy.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W związku z obecnym – w znacznej większości rolniczym, pozbawionym zabudowy, sposobem zagospodarowania obszaru objętego projektem – oraz charakterem planowanych inwestycji, nie zachodzi potrzeba zaopatrzenia, w zasięgu projektu planu, planowanych obiektów w wodę do celów zaopatrzenia ludności. Dodać należy, że planowane nowe rodzaje zainwestowania nie będą powodowały obniżenia jakości wód na obszarze opracowania.

3. Uzasadnienie sposobu realizacji w projekcie planu miejscowego wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu sporządzony został przede wszystkim w celu umożliwienia realizacji 11 elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą. Warto podkreślić, że na tym obszarze obowiązuje już plan miejscowy służący temu samemu celowi. Obecnie sporządzane opracowanie jest modyfikacją rozwiązań przyjętych w obowiązującym dokumencie wynikającą ze zmiany modelu turbin (na bardziej efektywne i jednocześnie bardziej ekologiczne), a tym samym zmiany technologii ich budowy, co skutkowało koniecznością dokonania zmian w rozmieszczeniu i zasięgu terenów przewidzianych do budowy tych obiektów. Obowiązujący plan był szeroko omawiany na forum gminnym, a lokalizacja elektrowni wiatrowych na terenie gminy budziła wiele obaw. Jednak liczne analizy i spotkania z ekspertami w tej dziedzinie pozwoliły rozwiać te wątpliwości. Skutkiem tego wydaje się być stosunkowo małe zainteresowanie omawianym projektem planu, gdyż w trakcie całej procedury złożone zostały 3 wnioski, z czego jeden dotyczył konkretnych rozwiązań planistycznych i został złożony przez potencjalnego inwestora. Można zatem przyjąć, że właściciele gruntów, które zostały objęte projektem planu nie widzą obecnie zagrożenia dla swoich

własności ze strony przewidywanego zagospodarowania. Warto dodać, że na gruntach rolnych objętych omawianym projektem planu ustanowiono już w obowiązującym planie zakaz zabudowy, który wynikał z zakazu sformułowanego już na etapie sporządzania studium. Z tego względu grunty te nie budzą zainteresowania inwestycjami związanymi z zabudową, co powoduje, że interes prawny właścicieli tych gruntów nie jest zagrożony. Warto wyjaśnić, że zakaz zabudowy wynika nie tylko z faktu, że elektrownie wiatrowe nie mogą być lokalizowane w pobliżu zabudowy (szczególnie mieszkaniowej), ale przede wszystkim z tego, że znaczna część gruntów objętych projektem planu miejscowego posiada wysokie klasy bonitacyjne i znaczną wartość dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy. Zatem można stwierdzić, że lokalizacja elektrowni wiatrowych na tym terenie wzmocni ochronę najcenniejszych wartości tych gruntów i służyć będzie ochronie przed ewentualnym obniżeniem ich wartości przez rozproszoną i oddaloną od centrów wsi zabudowę.

Z kolei lokalizacja elektrowni wiatrowych przyniesie wymierne korzyści dla budżetu gminy głównie z tytułu podatku od budowli, a także dla niektórych właścicieli gruntów. Środki budżetowe pozyskane w ten sposób będzie można przeznaczyć na szereg działań i inwestycji poprawiających jakość życia mieszkańców gminy, co z kolei będzie wpływać na kondycję ekonomiczną gminy.

W trakcie prowadzonej procedury planistycznej została przygotowana *prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego* oraz *prognoza oddziaływania na środowisko.* W dokumentach tych przenalizowano wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko na obszarze projektu oraz w jego bliższym i dalszym sąsiedztwie, a także na budżet gminy.

Na omawianym obszarze – jak już wspomniano – obowiązuje już plan miejscowy sporządzony dla umożliwienia lokalizacji elektrowni wiatrowych. Niniejszy projekt generalnie planu bazuje na rozwiązaniach, które wprowadzono już w obowiązującym dokumencie, jednak w związku ze zmianą w zamierzeniach inwestycyjnych modelu turbiny oraz technologii jej montażu, konieczna okazała się modyfikacja niektórych z przyjętych rozwiązań planistycznych. Przyjęcie przez Radę Gminy obowiązującego planu było również poprzedzone sporządzeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, w której określono przewidywane skutki uchwalenia tego dokumentu na budżet gminy. Przy sporządzaniu omawianego projektu planu odniesiono się zatem do poprzedniej prognozy i przeanalizowano, jakie przewidywane zmiany w dochodach do budżetu gminy spowoduje omawiany projekt. Przeprowadzone analizy pozwoliły na sformułowanie następujących wniosków:

1. Na obszarze projektu planu obowiązuje już plan miejscowy, w którym przewiduje się lokalizację elektrowni wiatrowych. W omawianym projekcie planu przewiduje się

dokonanie jedynie zmiany rozmieszczenia niektórych terenów elektrowni wiatrowych i przebiegów niektórych dróg mogących je obsługiwać. Analiza wpływów ustaleń omawianego projektu planu na budżet gminy uwzględnia zapisy tego obowiązującego planu miejscowego.

2. Przeważająca część obszaru objętego projektem planu pozostanie w użytkowaniu rolniczym. Realizacja inwestycji wiążących się z budową i funkcjonowaniem farmy wiatrowej będzie obejmowała niewielkie obszary (głównie place technologiczne oraz drogi je obsługujące). Z racji utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego i położenia obszarów projektu planu poza zespołami osadniczymi, ewentualny spadek wartości nieruchomości z tytułu zakazu zabudowy powinien być także mało istotny. Nie przewiduje się zatem wydatków gminy z tytułu wypłaty odszkodowań wynikających z zastosowania art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Można założyć, że uchwalenie projektu planu pociągnie za sobą pewien wzrost dochodu budżetu gminy, głównie z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych, na których zlokalizowane zostaną elektrownie wiatrowe oraz od samych tych obiektów i wiążących się z nimi urządzeń infrastruktury technicznej. Dodatkowe wpływy budżetu gminy będą związane z podatkiem dochodowym od osób fizycznych dzierżawiących swoje grunty pod poszczególne elementy farmy wiatrowej.

4. Udostępnienie wprowadzonych w projekcie planu terenów inwestycyjnych ze względu na specyficzny charakter planowanego zainwestowania nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej z zakresu stanowiącego zadania własne gminy. Niezbędne dla realizacji elektrowni wiatrowych inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obciążą wyłącznie konto inwestora lub gestorów sieci.

5. W odniesieniu do ewentualnej modernizacji i przebudowy dróg publicznych przewiduje się, że w związku z tym mogą wystąpić pewne koszty. W szczególności dotyczy to drogi klasy lokalnej, która jest własnością gminy, ale nie wyklucza się partycypacji w kosztach modernizacji zbiorczej drogi powiatowej. Relatywnie do dochodów, które przewiduje się z podatku od nieruchomości związanego z lokalizacją i eksploatacją elektrowni wiatrowych, koszty te nie powinny być wysokie.

Podobnie jak w przypadku prognozy finansowej, także prognoza oddziaływania na środowisko stanowiła niejako dopełnienie i aktualizację badań i analiz, które przeprowadzono w ramach poprzedniej procedury planistycznej. Należy jednak podkreślić, że badania i analizy przeprowadzone w trakcie procedury planistycznej związanej z omawianym projektem planu były

bardzo obszerne i szczegółowe, dzięki czemu pozwoliły w znacznym stopniu wzbogacić przeprowadzone dotychczas badania. Można było zatem wysnuć z nich następujące wnioski:

1. Wykazano pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze w wyniku zastępowania energii produkowanej przez elektrownie konwencjonalne energią produkowaną przez źródło odnawialne; wykorzystywanie energii wiatru do produkcji energii elektrycznej pozwala na zmniejszenie emisji zanieczyszczeń przez energetykę konwencjonalną.
2. Na etapie budowy wystąpi okresowy wzmożony wpływ na klimat akustyczny oraz niewielki wpływ na glebę w wyniku wykonania wykopów pod fundamenty wież elektrowni; nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na pozostałe elementy środowiska abiotycznego.
3. Na etapie budowy i eksploatacji nie prognozuje się szkodliwego oddziaływania na klimat akustyczny okolicznych zabudowań oraz zdrowia ludzi.
4. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na cele ochrony istniejących i projektowanych obszarów chronionych.
5. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje zagrożenia dla skuteczności ochrony różnorodności biologicznej obszaru objętego planem.
6. Na podstawie zebranych danych, można stwierdzić, że ustalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice w obrębie Domaniowice, Kłoda oraz Zabłocie nie będą w istotny sposób, negatywnie oddziaływać na faunę.
7. Nie wykazano istotnego negatywnego wpływu planowanej inwestycji na obszary sieci Natura 2000, ponieważ lokalizacje projektowanych elektrowni wiatrowych znajdują się w oddaleniu od granic ostoi.
8. Na podstawie analizy przedmiotów ochrony i ich ewentualnego występowania na obszarze prognozy, stwierdzono brak wpływu na ciągłość i integralność obszarów Natura 2000 w skali lokalnej i regionalnej.
9. Projektowana inwestycja nie wpłynie w znaczący sposób na dysharmonię walorów krajobrazowych.

4. Uzasadnienie sposobu realizacji w projekcie planu miejscowego wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego*
2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
   a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
   b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

W projekcie planu generalnie nie przewiduje się lokalizacji zabudowy związanej z zespołami osadniczymi, w tym mieszkaniowej. Dopuszczona została lokalizacja jedynie niewielkich budynków związanych z obsługą elektrowni wiatrowych. Obecnie urządzenia sterujące i monitorujące zazwyczaj znajdują się wewnątrz wieży, zatem lokalizacja takich budynków może okazać się niekonieczna. Jednak w związku z szybko rozwijającymi się technologiami w zakresie energetyki wiatrowej, rozwiązanie dopuszczone w omawianym projekcie planu może okazać się pożądane. W związku z tym, że ewentualna zabudowa będzie służyła jedynie obsłudze elektrowni wiatrowych, nie będzie generowała dużego natężenia ruchu, gdyż zazwyczaj kontrole serwisowe elektrowni wiatrowych odbywają się dwa razy do roku i nie wiążą się z ruchem ciężkiego sprzętu. Sporadycznie taki ruch może się odbywać w sytuacjach awaryjnych. Z kolei drogi przewidziane do obsługi budowy i serwisowania planowanych elektrowni wiatrowych będą niewątpliwie ułatwiać

bądź wręcz ukierunkowywać przenoszenie ruchu pieszego i rowerowego przez tereny rolne.

W odniesieniu do zapisu w pkt 4, należy wyjaśnić, że elektrownie wiatrowe, ze względów technologicznych i środowiskowych, nie powinny być sytuowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę osadniczą, a tym bardziej na terenach dobrze wyposażonych w infrastrukturę służącą tej zabudowie. W związku z tym nie można było wyznaczyć odpowiednich terenów dla lokalizacji tego typu inwestycji w zasięgu zwartych zespołów zabudowy. Konieczne zatem było ich wyznaczenie poza tymi zespołami, czego dokonano w obowiązującym planie miejscowym, a w omawianym projekcie dokonano jedynie niewielkich zmian lokalizacji niektórych z tych terenów.

5. Uzasadnienie zgodności ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

1) W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2) Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

Znaczną większość gminnych dokumentów planistycznych sporządzono w przeciągu ostatnich 5 lat. Dokumenty te, w tym przede wszystkim studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice uwzględniały szereg zagadnień związanych z rozwojem gminy. Przyjęto w nich uniwersalne rozwiązania urbanistyczne i planistyczne, umożliwiające wykorzystanie tych dokumentów w dłuższej perspektywie czasu. Świadczyć może o tym np. fakt, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy zostało zmienione dotychczas dwukrotnie, a zmiany dotyczyły jedynie niewielkich obszarów. W dokumentach tych przewidziano pewne rezerwy terenowe dla różnego rodzaju przeznaczenia i inwestycji, a także przewidziano rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i drogowej, w taki sposób aby

odpowiednio wyposażyć nowo wydzielane tereny w niezbędne obiekty i urządzenia infrastrukturalne. W związku z tym nie było potrzeby sporządzenia analizy aktualności dokumentów planistycznych w gminie Żukowice.

6. Uzasadnienie wpływu ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego – jak już wcześniej wspomniano – obowiązuje już plan miejscowy. W tym dokumencie wyznaczono także tereny dla lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz infrastruktury związanej z tymi terenami, w tym przede wszystkim dróg dojazdowych. Prace nad tym planem zaczęły się w 2007 r. a zostały zakończone w 2010 r. Od tego czasu technologia produkcji turbin i montażu tych urządzeń znacznie ewoluowała. Okazało się, że budowa bardziej nowoczesnej i efektywnej (niż zakładano w chwili rozpoczęcia prac nad planem) farmy wiatrowej będzie niemożliwa w oparciu o ustalenia planu miejscowego. W związku z tym rozpoczęto prace nad modernizacją układu terenów elektrowni wiatrowych i związanych z nimi dróg dojazdowych, co zostało uwzględnione w omawianym projekcie planu miejscowego.

Zatem prognoza dotycząca wpływów omawianego projektu planu została przeprowadzona z uwzględnieniem wpływów wynikających z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. W dalszej kolejności była wówczas brana pod uwagę struktura władania gruntami wynikająca z ewidencji gruntów. W zakres rozpatrywanych przyszłych zobowiązań gminy nie zaliczono kosztów odszkodowań i zamian nieruchomości wynikających z zastosowania art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak też wykupu nieruchomości służących przygotowaniu inwestycji gminnych. W rozpatrywanym przypadku, ze względu na specyficzny charakter planu miejscowego, wynikający z rodzaju planowanych inwestycji oraz ich lokalizacji, gmina nie powinna być obciążona kosztami opisanymi powyżej, ani nie powinny wystąpić wydatki związane z przebudową i rozbudową istniejącego układu drogowego. Projekt planu miejscowego przewiduje zmiany w zagospodarowaniu przede wszystkim na terenach przewidzianych bezpośrednio dla elektrowni wiatrowych. Planowane obiekty zostały zlokalizowane w taki sposób, aby nie stanowiły kolizji z zagospodarowaniem przestrzeni w rejonach zlokalizowanych poza granicami projektu planu. Wobec powyższego nie rozważano skutków uchwalenia planu dla terenów leżących poza jego granicami, ani konieczności ponoszenia wydatków z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

W odniesieniu do gruntów przeznaczonych w projekcie planu dla dróg publicznych (tereny oznaczone symbolami „KDZ” i „KDL”), przewiduje się, że mogą wystąpić pewne koszty związane z modernizacją lub przebudową tych dróg (które to działania dopuszczają zapisy projektu planu).

W szczególności dotyczy to drogi klasy lokalnej, która jest własnością gminy, ale nie wyklucza się partycypacji w kosztach modernizacji zbiorczej drogi powiatowej. Relatywnie do dochodów, które przewiduje się z podatku od nieruchomości związanego z lokalizacją i eksploatacją elektrowni wiatrowych, koszty te nie powinny być wysokie. Dodać należy, koszty takie przewidywane były już w prognozie sporządzonej do obowiązującego planu miejscowego. Podobnie zresztą jak terenów przewidzianych w tym planie dla elektrowni wiatrowych i dróg dojazdowych, które pokrywają się w części lub w całości z takimi terenami wyznaczanymi w omawianym projekcie planu.

Reasumując, należy przewidywać, że uchwalenie projektu planu pociągnie za sobą pewien wzrost dochodów do budżetu gminy, z mało prawdopodobną koniecznością ponoszenia kosztów (a jeśli nawet one wystąpią, to powinny być relatywnie niewielkie). Konieczne jest jednak zastrzeżenie, że realny wzrost przychodów nastąpi dopiero po wybudowaniu dróg związanych z ich obsługą i uruchomieniu planowanych elektrowni wiatrowych.

Obszar projektu planu poddano analizom badającym ewentualne skutki finansowe uchwalenia projektu planu. Dokonując podziału na kategorie wpływów ustaleń projektu planu na budżet gminy kierowano się przede wszystkim wprowadzanymi przez projekt planu zmianami w przeznaczeniu terenu w stosunku do obecnego planu zagospodarowania przestrzennego, a także obecnego sposobu użytkowania (określonego w ewidencji gruntów). W wyniku szczegółowej analizy obszaru objętego projektem planu zdefiniowano trzy kategorie wpływów ustaleń projektu planu na budżet gminy, obejmujące wpływy z podatków (od nieruchomości, rolnego, dochodowego), renty planistycznej i opłat adiacenckich:

1. Do kategorii “A” zaliczono nieruchomości, przeznaczone dla lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanych z nimi urządzeń, nowych terenów dla inwestycji produkcji i przemysłu, a także nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej, w odniesieniu do których można oczekiwać wzrostu wartości dochodów do budżetu gminy.

2. Do kategorii “B” zaliczono tereny, w odniesieniu do których nie nastąpi zmiana dotychczasowego sposobu przeznaczenia. Na tych terenach ustalenia planu nie powinny generować nowych dochodów i wydatków gminy z tytułu podatków i obrotu nieruchomościami. Są to tereny o charakterze rolnym, a także tereny zainwestowane, na których zachowuje się w projekcie planu miejscowego dotychczasową funkcję.

3. Do kategorii “C” zaliczono tereny, w odniesieniu do których może nastąpić zmiana dotychczasowego sposobu przeznaczenia w związku z wyznaczeniem części gruntów rolnych pod zalesienia lub w przypadku zajęcia części tych gruntów dla poszerzenia lub prowadzenia nowych

odcinków dróg. Na tych terenach ustalenia planu mogą generować utratę dochodów do budżetu gminy z tytułu podatku rolnego oraz wydatki z budżetu gminy.

W odniesieniu do wpływów z renty planistycznej należy zaznaczyć, że jej wyegzekwowanie będzie możliwe jedynie w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu w przypadku zbycia w tym czasie nieruchomości - o ile w wyniku uchwalenia planu miejscowego nastąpił wzrost wartości tej nieruchomości. Natomiast przychody budżetu gminy z tytułu opłat adiacenckich (związanych z procedurą scalania i podziału, a także z podziałem nieruchomości) wystąpią wyłącznie w przypadku podjęcia przez Radę Gminy stosownej uchwały o opłatach adiacenckich. Z tego względu nawet przybliżone określenie wartości dochodów gminy w odniesieniu do konkretnego okresu czasu jest znacząco utrudnione, a w niektórych przypadkach praktycznie niemożliwe.

Przewiduje się, że główne dochody do budżetu gminy będą generowane z podatku od nieruchomości. Wśród tych wpływów należy przede wszystkim wymienić:

1) podatek od budowli - 2% wartości budowli określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3–7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych;

2) podatek od nieruchomości gruntowych;

3) podatek od budynków (służących obsłudze elektrowni wiatrowych, o ile zostaną one zrealizowane).

Drugim najbardziej dochodowym (który obecnie jest głównym dochodem do budżetu gminy z obszaru objętego omawianym projektem planu) podatkiem uznaje się podatek rolny. Powinien on utrzymać się na relatywnie dość wysokim poziomie (choć jego wymiar nieznacznie się pomniejszy w związku z przeznaczeniem części tych gruntów dla elektrowni wiatrowych), gdyż na obszarze projektu planu znajdują się znaczny areał gruntów wysokich klas bonitacyjnych. Należy jednak podkreślić, że ten podatek nie wynika z ustaleń projektu planu, a jest związany z obecnym użytkowaniem i jest obecnie odprowadzany.

Ponadto w wyniku realizacji ustaleń projektu planu budżet gminy zasilą także wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych zamieszkujących gminę Żukowice - wnoszonego od wynagrodzeń za dzierżawę gruntów pod farmę wiatrową, w tym także infrastrukturę techniczną związaną z tą inwestycją.

Informacje wynikające z analiz wskazują, że w wyniku uchwalenia projektu planu wzrostu dochodów gminy można oczekiwać w odniesieniu do nieruchomości, które zajmują łącznie około 7,03 ha, czyli około 1,73% powierzchni projektu planu.

Z kolei grunty, które prawdopodobnie nie będą generowały, w wyniku uchwalenia projektu planu, ani nowych dochodów, ani wydatków gminy, zajmują 394,27 ha, czyli nieco ponad 97%

(97,2%) powierzchni projektu planu.

Ewentualna utrata dochodów z tytułu podatku rolnego może być związana z gruntami zajmującymi powierzchnię 4,31 ha (1,07 %).

Udostępnienie wprowadzonych w projekcie planu terenów inwestycyjnych ze względu na specyficzny charakter planowanego zainwestowania nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej z zakresu stanowiącego zadania własne gminy. Niezbędne dla realizacji elektrowni wiatrowych inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obciążą wyłącznie konto inwestora lub gestorów sieci.