



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 sierpnia 2013 r.

Poz. 4645

UCHWAŁA NR 178/XXIX/13 RADY GMINY CIEPŁOWODY

z dnia 22 marca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej położonego w granicach obszaru wsi Stary Henryków

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 25/VI/11 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 16 marca 2011 roku w sprawie sporządzenia mpzp dla obszaru farmy wiatrowej położonego w granicach obszaru wsi Stary Henryków, zmienionej uchwałą nr 67/XI/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” uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej położonego w granicach obszaru wsi Stary Henryków, gmina Ciepłowody, z przeznaczeniem pod obiekty infrastruktury technicznej, związanej z elektroenergetyką – turbiny wiatrowe – zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar objęty obrębem Stary Henryków 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 i wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolniczych.

4. Integralną częścią uchwały jest:

1) załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000 stanowiący ustalenia planu;

2) załącznikami 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, 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;

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 średniego napięcia 20 kV (22 m);
- 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. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granice terenu zamkniętego kolei;
- 2) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru oraz wpisane do ewidencji.

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) dla stanowisk:
 - a) nr 65 (nr rejestru 764/Arch/74 z dnia 16.12.1984 r.),
 - b) nr 70 (nr rejestru 945/Arch/74 z dnia 29.09.1981 r.),
 - c) nr 71 (nr rejestru 946/Arch/81 z dnia 29.09.1981 r.),
 - d) nr 72 (nr rejestru 947/Arch/81 z dnia 29.09.1981 r.) oraz pozostałych, nie ujętych w rejestrze a wyznaczonych na rysunku planu, w przypadku podejmowania robót ziemnych, ustala się wymóg prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wszelka działalność inwestycyjna w obrębie stanowisk archeologicznych oraz najbliższego ich otoczenia może być prowadzona wyłącznie w oparciu o przepisy odrębne.
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2 i 3 stosuje się również w przypadku zagospodarowania tymczasowego wymagającego robót ziemnych.
- 5) 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 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, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MRU.
3. Na obszarze objętym planem miejscowym określa się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MRU – o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 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. 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 i R.3;
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 jakiegokolwiek 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 budowli elektrowni wiatrowych winno uwzględniać przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 2) dla elektrowni wiatrowych jako przeszkód lotniczych o wysokości równej i wyższej niż 50m 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 $D + 10$ m – do najbliższej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (od 1 do 45 kV), gdzie litera D oznacza średnicę wirnika elektrowni wiatrowej;
- 2) odległość $D + 10$ m – 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.

6. W przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z projektowanymi elektrowniami wiatrowymi wymagającymi przełożenia istniejącej sieci zezwala się na ich przebudowę w oparciu o przepisy 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, po uprzednim uzyskaniu zgody właścicieli władających terenami.

4. Dopuszcza się zachowanie występujących w granicach obszarów objętych planem linii elektroenergetycznych wysokich napięć oraz telekomunikacyjnych wraz z możliwością przebudowy i rozbudowy linii.

5. Dopuszcza się ułożenie podziemnej sieci teletechnicznej – kabli sterowania, automatyki i transmisji danych oraz budowę stacji transformatorowych.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem MRU ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci gminnej, do czasu realizacji inwestycji gminnych, dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody;
- 2) odprowadzenie ścieków należy projektować w oparciu o indywidualne rozwiązania, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię poprzez realizację kablowych linii N/N;
- 4) ogrzewanie oraz ciepłą wodę należy przewidzieć z indywidualnych źródeł energii, przy zastosowaniu paliw i urządzeń zapewniających obowiązujące standardy w zakresie emisji szkodliwych substancji;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, w obrębie posiadanej nieruchomości, w przypadku prowadzenia działalności, wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do gruntu należy wyposażyć obiekty w urządzenia zabezpieczające przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych.

§ 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 wydzielenie 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 warunków ustalonych przez zarządcę drogi.

2. Wyznacza się drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem KDL, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 15 metrów;

- 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
- 3) w przypadku lokalizacji chodników obowiązują materiały nawierzchni pozwalające na infiltrację wód opadowych do gruntu.
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym poza jezdnią, stosownie do warunków ustalonych przez zarządcę drogi.

3. 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, lecz nie mniej niż 4,5 metra;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni i zieleni izolacyjnej.

4. Dla dróg publicznych ustala się:

- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej oraz tablic i szyldów – na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
- 2) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni, zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.

5. 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 „Zabudowa zagrodowa z produkcją rolną oraz przetwórstwem rolno-spożywczym”, oznaczoną symbolem „MRU”, dla której przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa zagrodowa z produkcją rolną oraz przetwórstwem rolno-spożywczym.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) zabudowa rolnicza produkcyjna;
- 3) zabudowa związana z przetwórstwem rolno - spożywczym.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się uzupełniające przeznaczenie terenu:

- 1) komunikacja wewnętrzna i drogi transportu rolnego;
- 2) infrastruktura techniczna towarzysząca;
- 3) zieleń towarzysząca

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania i ukształtowania budynków:

- 1) dla zabudowy kubaturowej ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy odpowiednio:
 - a) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogę KDZ;
 - b) w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogę KDL, przy czym dopuszcza się niewielkie przekroczenia wyznaczonych linii zabudowy przez niekubaturowe elementy budynku, takie jak: schody, zadaszenia, ganki wejściowe itp.;
- 2) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolno stojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta, lokalizowanych na rzucie prostokąta;
- 3) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12 metrów;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
- 6) dopuszcza się garaże wolno stojące i wbudowane w budynki o innej funkcji;
- 7) wymagana forma dachu budynków: kalenicowy, dwu- lub wielospadowy symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30°–50°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 8) wymaganym pokryciem dachu budynku jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorze naturalnej ceramiki, dopuszcza się stosowanie łupka,

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: 0.1÷0.45;

- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 55% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni działki.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

7. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni usługowej. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce zawierającej funkcje, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

8. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości wg poniższych zasad:

- 1) dla terenów MRU ustala się wielkość działek w przedziale 1500÷5000 m², dopuszcza się zmniejszenie działek do 1000 m² w uzasadnionych przypadkach wynikających z położenia; w tym działki narożne, plombowe itp.
- 2) ustala się minimalną i maksymalną szerokość frontu działek w przedziale 30÷50 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90⁰, z tolerancją do 30⁰.

§ 12. 1. Ustala się strefę „Użytkowanie rolnicze” oznaczoną symbolem „R”, dla której przeznaczenie podstawowe stanowią tereny rolnicze.

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.

§ 13. 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) w przypadku łączenia terenów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych z terenami o tym samym przeznaczeniu lecz znajdującymi się poza granicą planu, elementy elektrowni inne niż wirnik i gondola muszą w całości znajdować się w granicy lub poza granicą planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, placów, związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych;
- 5) ustala się wysokość elektrowni wiatrowych nie większą niż 185 m przy najwyższym położeniu łopat wirnika;
- 6) ustala się zakaz umieszczania reklam na konstrukcji elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem symbolu i logo producenta oraz inwestora;
- 7) ustala się obowiązek realizacji obiektów elektrowni wiatrowych w jednolitej kolorystyce, w jasnych odcieniach, z materiałów niepołyskowych;
- 8) ustala się obowiązek wyposażenia elektrowni wiatrowych w znaki przeszkodowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi oznakowania przeszkód lotniczych;
- 9) kolorystyka elektrowni wiatrowych musi w sposób minimalny wpływać na krajobraz;
- 10) zakazuje się stosowania oświetlenia elektrowni wiatrowych, powodujących nadmierne podświetlenie tła, zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz przypominającego znaki nawigacyjne.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MRU obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa zagrodowa z produkcją rolną oraz przetwórstwem rolno - spożywczym”.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonym na rysunku planu symbolami R.1, R.2, R.3 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.

§ 16. Dla terenów oznaczonym na rysunku planu symbolami Ew.18, Ew.19, Ew.20 obowiązują ustalenia strefowe jak dla strefy „Elektrownie wiatrowe”.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ew.13/2 obowiązują ustalenia strefowe jak dla strefy „Elektrownie wiatrowe”.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W.1 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i funkcji terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg gospodarczych i publicznych, w sposób nie blokujący przepływu wody;
- 3) ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ ustala się przeznaczenie terenu – droga, dla której obowiązują ustalenia jak dla dróg zbiorczych.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się przeznaczenie terenu – droga, dla której obowiązują ustalenia dla dróg lokalnych.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Kg.1, Kg.2, Kg.3 ustala się przeznaczenie terenu – droga, dla której obowiązują ustalenia dla dróg transportu rolnego i dróg gospodarczych.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 22. 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;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MRU
- 3) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Ew.18, Ew.19, Ew.20, Ew.13/2;
- 4) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: W.1;
- 5) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, Kg1, Kg2 i Kg3.

§ 23. W obszarze objętym planem ustala się tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) droga zbiorcza, oznaczona w planie symbolem KDZ;
- 2) droga lokalna, oznaczona w planie symbolem KDL.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepłowody

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
W. Gluza

Załącznik nr 2 do uchwały nr 178/XXIX/13
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 22 marca
2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany uchwały

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 2012 r.

- 1) przewidująca utratę wartości gruntów rolnych – uwaga nieuwzględniona
 - 2) kwestionująca zakaz wszelkiej zabudowy na terenach rolnych – uwaga nieuwzględniona.
2. Uwaga wniesiona przez p. Bogusława Bartusiaka w dniu 16 listopada 2012 r. dot. zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem MRU na MN/U – uwaga nieuwzględniona.
3. Uwagi wniesione przez „Stowarzyszenie Bezpieczna Gmina – Wolna Od Wiatraków” pismem w dniu 17 grudnia 2012 r.:

- 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. Działki o nr ewidencyjnych 135 i 136 – obręb Stary Henryków, przeznaczone w projekcie MPZP na cele zabudowy zagrodowej sklasyfikowane są w przeważającej wielkości jako grunty rolne klasy II (także kl. I) bonitacyjnej – podlegają z mocy prawa szczególnej ochronie, dlatego dopuszczalność zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego jest celowa i zasadna. Dodatkowo należy podkreślić, że składający uwagę nie złożył wniosku do planu w terminie wynikającym z przyjętej procedury planistycznej. Późniejszy wniosek złożony został po przeprowadzeniu procedury uzyskiwania zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Ad. 3.

- 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. Odrębnej 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 (1,82 ha) wydał Minister Rolnictwa w październiku 2012 r. 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 § 22 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 178/XXIX/13
Rady Gminy Ciepłowody z dnia 22 marca
2013 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.