



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 lutego 2014 r.

Poz. 700

UCHWAŁA NR XLI/276/14 RADY GMINY DOMANIÓW

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa – Domaniów 3”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLVIII/230/10 Rady Gminy Domaniów z dnia 22 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa – Domaniów 3” oraz uchwałą nr XXVIII/169/12 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 grudnia 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa – Domaniów 3” oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów (uchwała nr XLIII/206/10 Rady Gminy Domaniów z dnia 19 maja 2010 r.) Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa – Domaniów 3”, o granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć instalację wykorzystującą do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru wraz z związanymi z nią obiektami i urządzeniami technicznymi;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku, a także wieża elektrowni wiatrowej oraz maszt do pomiaru siły i kierunku wiatru;
- 5) niskoemisyjnym lub nieemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródło ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, a także oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej oraz ekologicznych paliwach stałych;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem;

- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez nadziemną część obiektów budowlanych;
- 8) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy lub informacyjny, nie stanowiący informacji publicznej, którego powierzchnia przekracza 5 m² lub którego co najmniej jeden z wymiarów przekracza 5 m;
- 9) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 3) granica obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji;
- 4) korytarz ekologiczny;
- 5) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej OW, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych;
- 8) symbol identyfikujący teren;
- 9) zabytek archeologiczny.

§ 4. Nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych planem;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. Ustala się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 6. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się zabytki archeologiczne chronione ustaleniami planu oraz strefę ochrony konserwatorskiej OW, przedstawione na rysunku planu;
- 2) zabytki archeologiczne oraz strefę OW, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych, należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, na których te zabytki się znajdują;
- 3) w celu ochrony zabytków archeologicznych niezbędne jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze obowiązuje zakaz:
 - a) budowy ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych o przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych ścian zewnętrznych budynków,
 - c) instalowania reklam wielkoformatowych.

§ 8. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) symbol 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E:
 - a) przeznaczenie:

- teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, rozumiany jako elektrownia wiatrowa oraz stacja elektroenergetyczna,
 - na terenie 6E dopuszcza się realizację masztu do pomiaru siły i kierunku wiatru,
- b) intensywność zabudowy: nie określa się (nie dotyczy terenu),
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- elektrowni wiatrowej, mierzoną od podstawy wieży do najwyższego punktu na płaszczyźnie wyznaczonej przez łopaty wirnika: 205 m,
 - masztu do pomiaru siły i kierunku wiatru: 120 m,
 - obiektów i urządzeń technicznych (z wyłączeniem instalacji odgromowych): 6 m,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1, usytuowane na działce budowlanej,
- g) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- h) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- i) geometria dachu: nie określa się (nie dotyczy terenu),
- j) kolorystyka obiektów budowlanych: odcienie szarości i bieli, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) symbol 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R:
- a) przeznaczenie: teren rolniczy rozumiany jako grunt rolny,
- b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 0,2,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- w obrębie korytarza ekologicznego: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - na pozostałych terenach: 80% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 gospodarstwo rolne, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,
- g) linie zabudowy: w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy działki budowlanej,
- h) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta,
- i) geometria i pokrycie dachu: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym,
- j) kolorystyka ścian zewnętrznych (odcień): biały, beżowy, szary, ceglasty,
- k) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- l) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: na czas budowy elektrowni wiatrowych, dopuszcza się lokalizację zaplecza budowy, w tym dróg dojazdowych, placów manewrowych, placów montażowych,
- m) na terenie oznaczonym symbolem 4R obowiązuje przekształcenie lub rekultywacja:
- planowane działania: doprowadzenie powierzchni terenu do stanu pierwotnego,
 - oczekiwane rezultaty: uzyskanie odpowiednich warunków dla użytkowania rolniczego;
- 3) symbol 1ZL, 2ZL, 3ZL, przeznaczenie: las;
- 4) symbol 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) symbol 1KDZ:
- a) przeznaczenie: teren drogi klasy zbiorczej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 20 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) symbol 1KDL, 2KDL:
- a) przeznaczenie: teren drogi klasy lokalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) symbol 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD:
- a) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;

8) symbol 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW:

- a) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 5 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- 1) minimalna szerokość frontów działek:
 - a) symbol: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R: 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek:
 - a) symbol: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R: 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, nie dotyczą wydzielen dla dojeżdż, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) układ komunikacyjny stanowią: drogi klasy lokalnej, drogi klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne;
- 2) sieci infrastruktury technicznej stanowią: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć elektroenergetyczna;
- 3) na obszarze dopuszcza się sytuowanie innych, niewymienionych w pkt 1 i 2, elementów układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej, w tym ścieżek rowerowych, elektroenergetycznych napowietrznych i podziemnych linii zasilających SN i WN i telekomunikacyjnych linii kablowych oraz kanalizacji kablowej;
- 4) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
 - a) układ komunikacyjny: poprzez system dróg powiatowych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: poprzez zbiorcze przewody sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia;
- 5) wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, a także, w razie braku możliwości przyłączenia do tej sieci, z indywidualnych ujęć wody,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, a także, w razie braku możliwości przyłączenia do tej sieci, do zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacyjnej,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Domaniów:
E. Rudnik-Weinert

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLI/276/14
Rady Gminy Domaniów z dnia 30 stycznia
2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Domaniów rozstrzyga, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 30 grudnia 2013 r. przez Państwa Agnieszkę i Grzegorza Mikoda, dotyczącej żądania zawieszenia wszystkich postępowań administracyjnych związanych z umożliwieniem lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy Domaniów.

Uzasadnienie: Brak jest enumeratywnych przesłanek nakazujących zawieszenie procedury sporządzania planu miejscowego. Przedmiotowy plan sporządzany jest na podstawie uchwały Rady Gminy Domaniów w sprawie przestąpienia do jego sporządzenia, natomiast Wójt Gminy Domaniów jest zobligowany do opracowania projektu planu i przeprowadzenia procedury zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ten jest zgodny z polityką gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów, a także ze Studium przestrzennych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej w województwie dolnośląskim (uchwała nr 4857/III/10 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 31 sierpnia 2010 r.), z którego wynika, że obszar gminy Domaniów położony jest w strefie obszarów najmniej konfliktowych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Ponadto uzyskano niezbędne uzgodnienia oraz opinię RDOŚ (w zakresie oddziaływania jego ustaleń na środowisko).

2. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 30 grudnia 2013 r. przez Państwa Agnieszkę i Grzegorza Mikoda, dotyczącej żądania od Gminy realizacji roszczeń w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie: Obecnie nie ma w Polsce przepisów określających minimalną odległość (wyrażoną wprost, np. w metrach) elektrowni wiatrowych od zabudowy, a tym samym nie ma podstaw do stwierdzenia, że lokalizacja elektrowni wiatrowych w odległości mniejszej niż 3 km od zabudowy spowoduje obniżenie wartości nieruchomości, na których ta zabudowa się znajduje ponadto działka, o której mowa w uwadze, znajduje się poza obszarem planu, a także poza strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Brak jest zatem przesłanek, które uzasadniałyby słuszność roszczeń, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 2 stycznia 2014 r. przez Panią Bożenę Misterka, dotyczącej sprzeciwu wobec: zbyt małej odległości turbin od zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi; granicy strefy ochronnej, jako zbyt małej; braku merytorycznej oceny oddziaływania inwestycji na ludzi w prognozie oddziaływania na środowisko oraz wskazania nowych lokalizacji turbin w odległości minimum 1500 m od istniejącej zabudowy.

Uzasadnienie: Obecnie nie ma w Polsce przepisów określających minimalną odległość (wyrażoną wprost, np. w metrach) elektrowni wiatrowych od zabudowy, a tym samym nie ma podstaw do stwierdzenia, że lokalizacja elektrowni wiatrowych w odległości mniejszej niż 1500 m od istniejącej zabudowy spowoduje ich negatywne oddziaływanie na zdrowie i życie ludzi – z dostępnych danych (badania, ekspertyzy) wynika, że odległość 800 m od zabudowy jest odległością bezpieczną dla ludzi lub, mówiąc inaczej, do tej pory nie stwierdzono, aby odległość 800 m od zabudowy powodowała jakiegokolwiek negatywne oddziaływanie na zdrowie i życie ludzi (pomijając oczywiście aspekty krajobrazowe, tzn. fakt, że elektrownie wiatrowe staną się widoczne w krajobrazie i będą przez człowieka zauważalne); ponadto należy zauważyć, że prognoza oddziaływania na środowisko, zawierająca również ocenę oddziaływania na zdrowie i życie ludzi, została przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zaopiniowana pozytywnie, a więc organ ten uznał, że w rozpatrywanym przypadku nie ma zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLI/276/14
Rady Gminy Domaniów z dnia 30 stycznia
2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz stosownie do ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.) Rada Gminy Domaniów rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem planu nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. Ewentualna przebudowa i rozbudowa istniejącej sieci infrastruktury technicznej powinna być finansowana w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.