

**UCHWAŁA NR XXXIX/239/2010  
RADY GMINY W GARDEI**

z dnia 24 września 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Gardeja dla parku elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Otłowiec.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 124 i 146 i Nr 106, poz. 675) w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804 i Nr 149, poz. 996) **Rada Gminy w Gardei uchwała** , co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXII/144/2008 z dnia 23 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja uchwalonego uchwałą nr XV/83/99 Rady Gminy w Gardei z dnia 29 grudnia 1999r., zmienionego uchwałą nr XXX/193/2005 Rady Gminy w Gardei z dnia 9 listopada 2005r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja dla parku elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Otłowiec, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 720,47ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 2 na farmę elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji, rehabilitacji i rekultywacji,
- 2) formy ochrony przyrody,
- 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 4) przestrzenie publiczne,
- 5) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 6) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) energia elektryczna - połączenie elektrowni wiatrowych między sobą i ze stacją transformatorową WN/SN (abonencki GPZ) za pomocą linii podziemnych SN; połączenie stacji transformatorowej WN/SN (abonencki GPZ) z krajowym systemem energetycznym, na warunkach podanych przez gestora sieci. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej,
- 2) odprowadzenie wód opadowych – z obiektów kubaturowych na własną działkę; wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zaopatrzenie w wodę - elektrownie wiatrowe będą pracowały bezzałogowo, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba uzbrajania terenu w sieć wodociagową. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – z sieci wodociagowej lub do czasu jej realizacji z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) odprowadzenie ścieków - elektrownie wiatrowe będą pracowały bezzałogowo, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba uzbrajania terenu w sieć kanalizacyjną. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – docelowo ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drogach zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych dla aglomeracji Gardeja. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, ścieki sanitarne należy gromadzić w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie

z przepisami szczególnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

- 5) usuwanie stałych odpadów komunalnych – z elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami ogólnymi. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – po segregacji na obszarze nieruchomości, odpady te winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- 6) zaopatrzenie w ciepło – funkcjonowanie elektrowni wiatrowych nie będzie wymagało zaopatrzenia w ciepło. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł na bazie paliw ekologicznych,
- 7) telekomunikacja - w oparciu o projektowane przyłącza, na warunkach podanych przez gestora sieci,
- 8) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń inżynierskich. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji,
- 9) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 55 za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym,
- 10) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 55.

4. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z publicznych dróg gminnych i wewnętrznych dróg dojazdowych. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 55 i drogi wojewódzkiej nr 523. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 55 dla nowych inwestycji, wyznaczonych na rysunku planu, może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
- 2) ustala się budowę utwardzonych dróg wewnętrznych o maksymalnej szerokości 6m, po realizacji inwestycji będących drogami serwisowymi, a jednocześnie dojazdowymi do pól uprawnych,
- 3) ustala się budowę stałych lub tymczasowych placów montażowych i nawrotowych o wymiarach maksymalnych do 30x50m,
- 4) dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych niż wyznaczone na rysunku planu,
- 5) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
- 6) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 dom,
  - b) dla zabudowy usługowej należy przyjąć co najmniej 1 miejsce na 1 punkt usługowy, jednocześnie nie mniej niż 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- 7) w przypadku gdy obsługa komunikacyjna terenów, na których ma być zlokalizowany park elektrowni wiatrowych, będzie miała wpływ na istniejące skrzyżowania drogi krajowej lub wojewódzkiej z drogami lokalnymi, za pośrednictwem których będzie się odbywał transport elementów elektrowni wiatrowych, koszt przebudowy w celu dostosowania tych skrzyżowań do potrzeb transportowych spoczywa na inwestorach planowanego parku elektrowni wiatrowych.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) minimalna wielkość działki mieszkaniowo – usługowej, mieszkaniowej i usługowej: 700m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki mieszkaniowo - usługowej, mieszkaniowej i usługowej: 19,00m,
- 3) kąt położenia poprzecznych granic działki mieszkaniowo - usługowej, mieszkaniowej i usługowej w stosunku do przyległych linii rozgraniczających ulice: od 60° do 120°,
- 4) dla pozostałych działek nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,
- 2) w czasie prowadzenia prac budowlanych i montażowych wymagane jest zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby. Po ich zakończeniu wymagane jest przywrócenie niezainwestowanego terenu do stanu umożliwiającego jego rolnicze użytkowanie,
- 3) ze względu na uciążliwości akustyczne, związane z realizacją farmy elektrowni wiatrowych, w strefie uciążliwości inwestycji obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy chronionej w rozumieniu obowiązujących przepisów,
- 4) zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane muszą zapewnić na granicy terenów chronionych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami,
- 5) dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym na etapie budowy farmy wiatrowej pod warunkiem ekwiwalentnej rekompensaty zlikwidowanego zasobu zieleni,
- 6) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,

7) na obszarze planu występują grunty o słabych warunkach geotechnicznych. Wszelkie inwestycje na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami,

8) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, tj.: Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764), Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765) oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 2003r. Nr 106, poz. 1002 ze zm.).

7. Ustalenia w zakresie ochrony archeologicznej dla stanowiska, zaznaczonego na rysunku planu - wszelkie plany i projekty inwestycyjne należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.

8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy, obsługą elektrowni lub urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi. Przeciwożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od terenów leśnych oraz innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami szczególnymi,
- 3) w strefie ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów szczegółowych,
- 4) w strefie ochronnej gazociągów wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500 obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów szczegółowych,
- 5) obiekty budowlane o wysokości równej i większej 50m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP i Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu 1R o powierzchni 35,67ha - tereny rolnicze bez możliwości zabudowy. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wyłącznie na warunkach i uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej.

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu 2R/EE o powierzchni 643,38ha:

1. tereny przeznacza się na tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wyłącznie na warunkach i uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej. Obowiązuje zakaz realizacji innej zabudowy,

2. ustala się lokalizację maksymalnie 10 elektrowni wiatrowych, zgodnie z rysunkiem planu, każda o mocy maksymalnej 3,0MW i powierzchni zabudowy pojedynczej stopy fundamentowej danej elektrowni maksymalnie 500m<sup>2</sup>. Przez obszar lokalizacji elektrowni wiatrowej należy rozumieć obszar ograniczony okręgiem, na którym ustala się wznoszenie elektrowni wiatrowej; obszar ten nie dotyczy śmigieł ani podziemnych części elektrowni wiatrowej, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,

3. obowiązuje zakaz makroniwelacji terenu za wyjątkiem niezbędnych prac związanych z realizacją obsługi komunikacyjnej, posadowieniem elektrowni wiatrowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

4. należy zachować jednorodność wizualną elektrowni poprzez realizację jednakowego ich typu, jednakowych gabarytów,

5. elektrownie wiatrowe winny być pomalowane w jednolite, jasne kolory, dostosowane do tła krajobrazowego. Na elektrowniach obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z wyjątkiem nazwy producenta lub właściciela urządzeń. Elektrownie stanowią przeszkody lotnicze, w związku z powyższym zewnętrzne końce śmigieł winny być pomalowane naprzemiennymi pasami kolorem pomarańczowym lub czerwonym na długości 1/3 łopaty śmigła,

6. wieże siłowni winny być oświetlone zgodnie z przepisami szczególnymi, w celu zachowania bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych i migrujących ptaków. Światła przeszkodowe winny być umieszczone na najwyższym miejscu gondoli. Oświetlenie wież nie powinno powodować nadmiernego podświetlenia tła, zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz nie może przypominać znaków nawigacyjnych, zarówno w odniesieniu do kształtu konstrukcji, jak i charakterystyki i koloru zastosowanych świateł,

7. elektrownie wiatrowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 500m od zabudowań przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

8. obowiązuje zakaz lokalizacji projektowanych turbin, w tym łopat w odległości 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 55, a jednocześnie należy wyznaczyć strefę spadania lodu z łopat wirników w taki sposób, aby wykluczyć zagrożenie spadania sopli lodowych na drogi publiczne. Specjalistyczne opracowanie określające dopuszczalną odległość turbin od dróg publicznych należy uzgodnić z właściwymi zarządcami dróg,

9. obowiązuje maksymalna wysokość skrajnego punktu skrzydła w pozycji pionowej nad poziom terenu: do 200,0m ,

10. dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej WN/SN (GPZ) o powierzchni maksymalnej do 0,50ha,

11. na terenie znajdują się stanowiska archeologiczne, zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tych stanowisk należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.

§ 5. Ustalenia dla terenów o symbolach 3ZL o powierzchni 0,49ha, 6ZL o powierzchni 16,05ha, 7ZL o powierzchni 6,02ha, 8ZL o powierzchni 0,99ha, 9ZL o powierzchni 0,27ha, 10ZL o powierzchni 0,96ha i 11ZL o powierzchni 0,09ha - tereny lasów.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 4WS o powierzchni 9,85ha - teren przeznaczony pod istniejące wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu 5M,U o powierzchni 1,98ha:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Przez zabudowę mieszkaniowo-usługową należy rozumieć zabudowę mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną do 4 mieszkań w jednym budynku mieszkalnym i zabudowę usługową wbudowaną lub przybudowaną do budynku mieszkalnego albo znajdującą się wolno stojącym budynku usługowym,
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Przez maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
- 3) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 4) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 50%. Przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.
- 5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 7) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m,
- 8) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kątach nachylenia minimum 35°. Dopuszcza się montaż okien połączeniowych i budowę lukarni; lukarny winny mieć

dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu, albo dachy w kształcie „bawolego oka”. Przez dach symetryczny należy rozumieć dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.

10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa,

11) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne, zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tego stanowiska należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.

**§ 8.** Ustalenia dla krajowej, publicznej drogi głównej o symbolu 01KDG (dr. krajowa nr 55) o powierzchni 3,04ha - obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

**§ 9.** Ustalenia dla wojewódzkiej, publicznej drogi zbiorczej o symbolu 02KDZ (dr. wojewódzka nr 523) o powierzchni 1,69ha - obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 10.** Dla terenu 5M,U ustala się 30% stawkę , służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela. Dla pozostałych terenów powyższe ustalenie nie ma zastosowania.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

**§ 12.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

**§ 13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy w Gardei

**Eugeniusz Rutkowski**