

**UCHWAŁA NR XII/51/2015
RADY GMINY GARDEJA**

z dnia 30 września 2015 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w rejonie miejscowości Pawłowo w gminie Gardeja**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) **Rada Gminy Gardeja uchwala**, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie miejscowości Pawłowo, w gminie Gardeja.

§ 2.

Granica opracowania planu miejscowego przedstawiona jest na załączniku graficznym do niniejszej Uchwały na treści mapy ewidencyjnej.

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gardeja.

§ 4.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty oraz poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Cykał

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Gardeja podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie rozmieszczenia urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych – elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz strefą ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w związku z oddziaływaniem planowanych elektrowni. Planowane zamierzenie polega na wybudowaniu pięciu elektrowni wiatrowych o mocy do 5 MW każda, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, taką jak drogi i place manewrowe, linie niskiego napięcia, stacje transformatorowe, przyłącza elektroenergetyczne SN. Z wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu wystąpiła firma Green Bear Corporation Poland Sp. z o.o. z Warszawy. Obecnie na obszarze proponowanym do objęcia opracowaniem brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszar wnioskowany znajduje się w pobliżu wsi Pawłowo i jest to w dużej większości grunt rolny niezabudowany, z pojedynczymi niewielkimi enklawami leśnymi.

Obszar objęty sporządzaniem planu miejscowego, dotychczas rolny, ma być przeznaczony dla potrzeb realizacji farmy wiatrowej, tj. w szczególności należy w miejscowym planie określić zasady:

- wyznaczenia terenów przeznaczonych dla lokalizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych - elektrowni wiatrowych wraz z placami montażowymi, manewrowymi i serwisowymi,
- lokalizacji infrastruktury towarzyszącej, np. wewnętrznej sieci kablowej SN, telekomunikacyjnej oraz pomiarowej łączącej poszczególne elektrownie wiatrowe, a także zewnętrznej sieci kablowej WN służącej do wyprowadzenia mocy z farmy wiatrowej,
- wyznaczenia pasów komunikacji kołowej, niezbędnych na czas budowy i eksploatacji farmy wiatrowej oraz niezbędne dla prawidłowej komunikacji kołowej pomiędzy istniejącymi drogami publicznymi, a miejscami lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Planem miejscowym objęte są również tereny rolnicze i leśne, na których mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz lokalizacji zabudowy, w związku z planowaną inwestycją (strefa ochronna farmy wiatrowej). Granice opracowania miejscowego planu uwzględniają dyspozycje projektu aktualizacji dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja. Tak określony przestrzenny zakres opracowania planistycznego pozwoli na ustalenie warunków lokalizacji zarówno inwestycji elektrowni wiatrowych jak i dla terenów w sąsiedztwie. Ponieważ planowane opracowanie obejmuje także przewidywane obszary oddziaływania akustycznego zespołu elektrowni, pozwoli to na uniknięcie konfliktów przestrzennych w obszarze opracowania. Grunty rolne, na których przewidywana jest inwestycja stanowią użytki rolne, w tym w klasach RIII, zatem zmiana ich przeznaczenia na cele nierolnicze związane z inwestycją może być dokonana wyłącznie poprzez procedurę planistyczną, w trakcie której uzyskana będzie zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, wydawana przez Ministra Rolnictwa. Powierzchnia opracowania to ok. 316,31 ha. Obszar opracowania

graniczy z gminą Łasin oraz z gminą Kisielice, przy czym strefa ochronna planowanych elektrowni nie będzie obejmowała gmin sąsiednich.

Miejscowy plan pozwoli na prawne przygotowanie terenów inwestycyjnych dla realizacji zespołu elektrowni wiatrowych, co będzie korzystne zarówno dla właścicieli nieruchomości (możliwość zainwestowania, dzierżawy bądź zbycia nieruchomości bez utraty zdolności produkcji rolniczej), jak i samorządu (nowe tereny inwestycyjne, w efekcie także przychody podatkowe).

Projekt planu miejscowego będzie sporządzany zgodnie z zapisami zmiany - aktualizacji obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja”, do której przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XXX/163/2013 Rady Gminy w Gardeji z dnia 28 października 2013 r. Zmiana - aktualizacja Studium, której procedura planistyczna trwa wskazuje w granicach wskazywanych w niniejszej uchwale do sporządzenia planu miejscowego obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł oraz ich strefy ochronne, zgodnie z art. 10 ust 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwi zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, związane z realizacją ustaleń planu.

Zgodnie z art. 14 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu Wójt Gminy Gardeja dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, analizę dot. niezbędnych materiałów geodezyjnych, ustalono niezbędny zakres prac planistycznych. W opracowaniu planu miejscowego wykorzystane zostanie między innymi opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Studium w 2014 r.

Zasadność realizacji działań związanych z inwestowaniem w odnawialne źródła energii, w tym energetyki wiatrowej znajduje odzwierciedlenie w priorytetach określonych w polityce energetycznej państwa oraz strategii rozwoju regionu pomorskiego.

Budowa farmy wiatrowej jest zgodna z „Regionalną strategią energetyki ze szczególnym uwzględnieniem źródeł odnawialnych oraz jej aktualizacją - „Programem rozwoju elektroenergetyki ze źródeł odnawialnych w Województwie Pomorskim do roku 2025”.

W związku z powyższym uzasadnione jest podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Skutki uchwały:

Prawne: umożliwi wszczęcie procedury planistycznej w celu ustalania przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem, zgodnie z wymaganiami art. 14 ust 1 ustawy.

Finansowe: podjęcie uchwały nie będzie skutkowało negatywnie dla budżetu, ponieważ samo podjęcie uchwał inicjujących prace projektowe nie niesie jeszcze żadnych skutków.

skala 1:10000



**Załącznik graficzny do Uchwały Nr XII/51/2015
Rady Gminy Gardeja z dnia 30 września 2015r.**

-  granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
-  granica administracyjna gmin i województw

Gm. Łasin

Gm. Kisielice

PAWŁOWO

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Analizę przeprowadzono w związku z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.).

I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego.

1. Wstęp

Niniejsza analiza sporządzana jest na skutek wniosku inwestora – firmy Green Bear Corporation Poland Sp. z o.o. z Warszawy - dotyczącego lokalizacji inwestycji polegającej na budowie farmy wiatrowej w rejonie miejscowości Pawłowo w gminie Gardeja.

Teren objęty sporządzaniem planu miejscowego ma być przeznaczony na lokalizację urządzeń technicznych niezbędnych do budowy i prawidłowego funkcjonowania zespołu elektrowni wiatrowych, za które uznaje się:

- 1) elektrownie wiatrowe wraz z placami montażowymi, manewrowymi i serwisowymi;
- 2) infrastrukturę towarzyszącą tj. np. wewnętrzne sieci kablowe SN, telekomunikacyjne oraz pomiarowe łączące poszczególne elektrownie wiatrowe, a także zewnętrzne sieci kablowe służące do wyprowadzenia mocy z farmy wiatrowej;
- 3) pasy komunikacji kołowej, niezbędne na czas budowy i eksploatacji zespołu elektrowni wiatrowych, dla prawidłowej komunikacji kołowej pomiędzy istniejącymi drogami, a miejscami lokalizacji elektrowni wiatrowych.

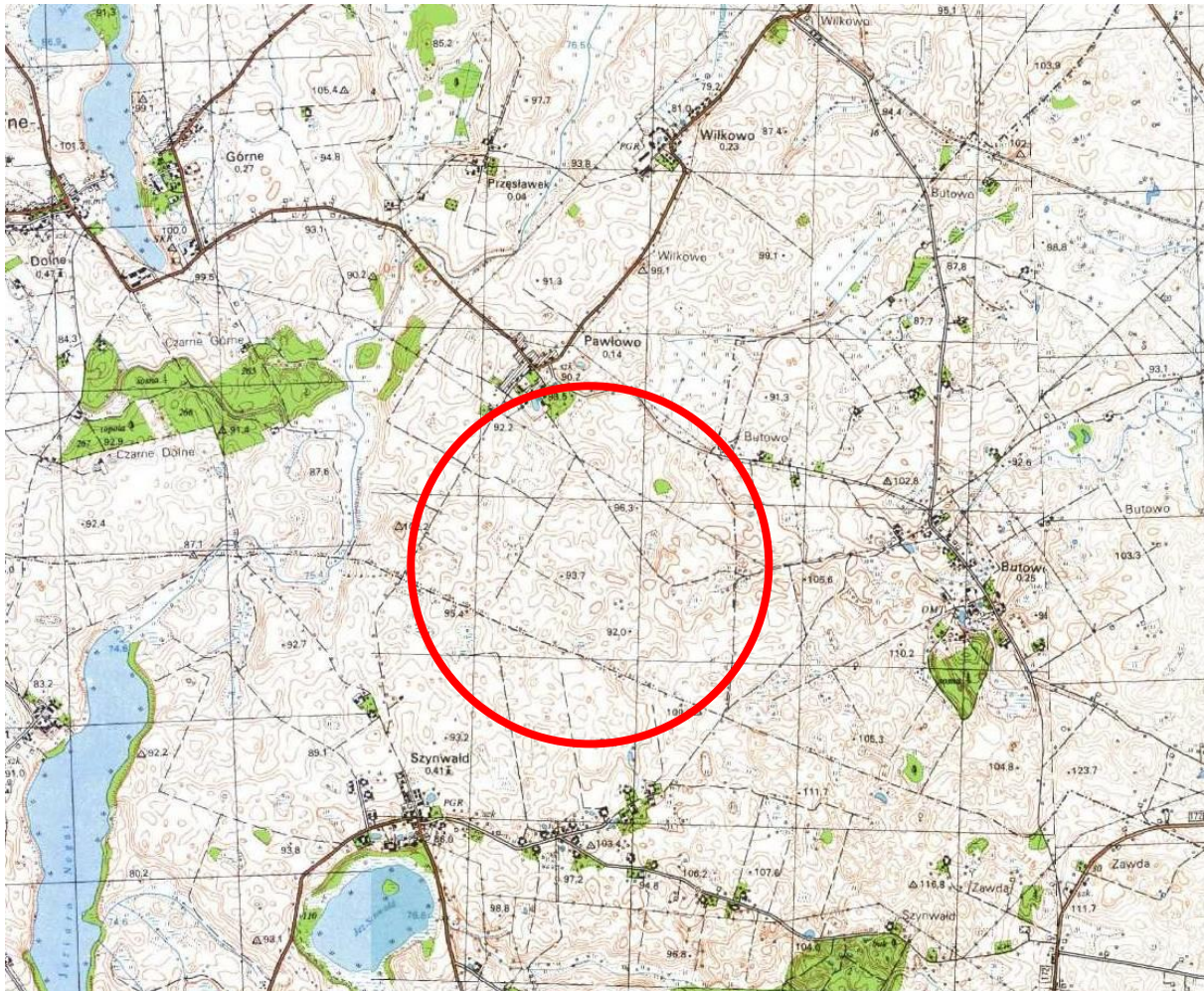
W przedmiotowym obszarze na terenie gminy Gardeja planowana jest lokalizacja pięciu sztuk elektrowni wiatrowych o następujących parametrach technicznych:

- wysokość turbiny max do 250 m (wieża i wirnik)
- moc nominalnej pojedynczej elektrowni wiatrowej do 5 MW

Wnioskami objęte są również obszary znajdujące się w sąsiedztwie terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych – w zasięgu oddziaływania elektrowni, tj. tereny rolnicze i leśne w zakresie ustalenia strefy ochronnej¹, w której mogą nastąpić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w związku z eksploatacją urządzeń produkujących energię elektryczną.

Tak określony przestrzenny zakres opracowania planistycznego pozwoli na ustalenie warunków lokalizacji zarówno inwestycji elektrowni wiatrowych, jak i funkcji oraz sposobów zagospodarowania terenów otaczających. Ponieważ planowane opracowanie obejmie także przewidywane obszary oddziaływania akustycznego zespołu elektrowni, pozwoli to na uniknięcie w przyszłości konfliktów przestrzennych w obszarze opracowania.

¹ Strefa ochronna – w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 2a) tj. strefa związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu



Orientacyjna lokalizacja planowanych turbin wiatrowych w analizowanym obszarze na tle mapy topograficznej

2. Sytuacja planistyczno-prawna.

Obecnie na obszarze proponowanym do objęcia opracowaniem brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszar wnioskowany do sporządzenia planu znajduje się w pobliżu wsi Pawłowo, na południe od obszaru zwartej zabudowy miejscowości i jest to w dużej większości grunt rolny niezabudowany, z pojedynczymi niewielkimi enklawami leśnymi. Jest to obszar położony bezpośrednio przy granicy administracyjnej z gminą Łasin (woj. kujawsko-pomorskie, powiat grudziądzki) i gminą Kisielice (woj. warmińsko-mazurskie, powiat iławski).

Opracowanie analizowanego planu zmieni dotychczasowe zagospodarowanie terenu, dostosowując je do potrzeb planowanej inwestycji i zasięgu jej strefy ochronnej.

Politykę przestrzenną Gminy Gardeja określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja. Obecnie obowiązuje dokument przyjęty uchwałą Nr XXX/93/2005 Rady Gminy w Gardeji z dnia 09 listopada 2005 r., jest to całościowa aktualizacja Studium gminy wg uchwały Nr XV/83/99 Rady Gminy w Gardeji z dnia 29 grudnia 1999 r. Dokument Studium sporządzony jest dla całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych. Obecnie na podstawie uchwały

Nr XXX/163/2013 Rady Gminy w Gardei z dnia 28 października 2013 r. przystąpiono do sporządzania zmiany/aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja. Projekt dokumentu jest aktualnie w trakcie procedury planistycznej oraz związanej ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) – art. 9 ust. 4 ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, projekt miejscowego planu lub jego zmiany sporządza się zgodnie z zapisami studium (art. 15 ust 1 ustawy), a rada gminy uchwała projekt planu „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium” (art. 20 ust 1 ustawy).

Według opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wnioskowany obszar znajduje się w:

- obszarach docelowego zainwestowania tworzącą zwartą zabudowę wsi
- nowych terenach inwestycyjnych o dominującej funkcji, przeznaczeniu: zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej
- obszarze planowanych farm wiatrowych wraz ze strefą ochronną – zasięg przestrzenny poszczególnych planów do ustalenia w analizach zasadności przystąpienia do opracowania poszczególnych planów miejscowych
- przez obszar opracowania przebiega droga gminna nr 250010G
- zachodnia część obszaru wnioskowanego znajduje się w obszarze Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- zachodnia część obszaru wnioskowanego znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią

Ponieważ zgodnie z przepisami ustawy – art. 9 ust. 4 ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, opracowanie planu miejscowego będzie uwzględniać zapisy opracowywanego Studium.

3. Uzasadnienie – zakres i cele opracowania planu.

Sporządzenie planu miejscowego pozwoli na prawne przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych, co będzie korzystne zarówno dla właściciela nieruchomości (możliwość zainwestowania, dzierżawy bądź zbycia nieruchomości bez utraty zdolności produkcji rolniczej), jak i samorządu (nowe, korzystnie położone tereny inwestycyjne).

Plan miejscowy w tym obszarze odpowiada na potrzeby rozwoju gminy, przewidywana lokalizacja elektrowni wiatrowych stworzy możliwości pozyskania dodatkowego źródła energii elektrycznej wykorzystującego energię wiatrową, czyli źródło tzw. energii odnawialnej.

Tereny objęte sporządzaniem planu miejscowego mają być przeznaczone na lokalizację urządzeń technicznych niezbędnych do budowy i prawidłowego funkcjonowania zespołu elektrowni wiatrowych za które uznaje się:

1. elektrownie wiatrowe wraz z niezbędnymi placami montażowymi, manewrowymi, serwisowymi i parkingami

2. infrastrukturę techniczną, tj. GPZ farmy, tzw. abonencki oraz wewnętrzną, a także zewnętrzną sieć kablową SN/WN, telekomunikacyjną oraz pomiarową łączącą poszczególne elektrownie wiatrowe i wyprowadzające moc z farmy wiatrowej,
3. pasy komunikacji kołowej, niezbędne na czas budowy i eksploatacji zespołu elektrowni wiatrowych, dla prawidłowej komunikacji kołowej pomiędzy istniejącymi drogami, a miejscami lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W obszarach planu znajdują się również obszary położone w sąsiedztwie terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych, stanowiące tzw. strefy ochronne planowanych inwestycji, w których mogą występować ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu wynikające z występowania ponadnormatywnego oddziaływanie urządzeń technicznych Farmy Wiatrowej na środowisko, wykluczające, np. lokalizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej, w związku z przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu.

Sporządzenie planu miejscowego pozwoli na prawne przygotowanie terenów inwestycyjnych, co będzie korzystne zarówno dla właścicieli nieruchomości (możliwość zainwestowania, dzierżawy bądź zbycia nieruchomości bez utraty zdolności produkcji rolniczej), jak i samorządu. Zrealizowana inwestycja przyniesie także zyski dla gminy, między innymi z tytułu zwiększonego podatku od nieruchomości gruntowych oraz od budowli lokalizowanych w ramach przedsięwzięcia.

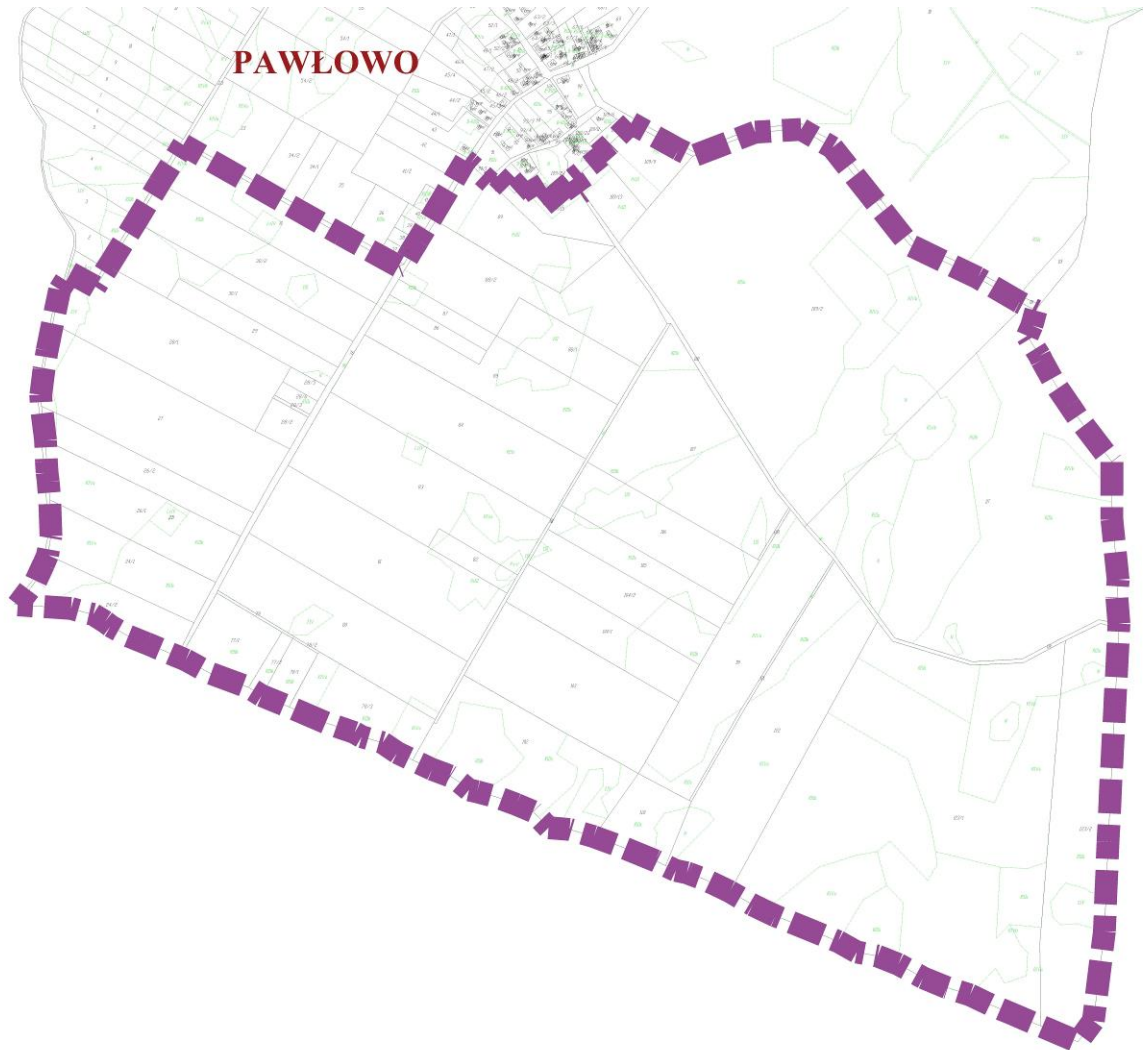
Plan miejscowy w tym obszarze odpowiada na potrzeby inwestycyjne zarówno przedsiębiorcy-wnioskodawcy jak i na potrzeby rozwoju gminy, przewidywana lokalizacja farmy wiatrowej stworzy możliwości pozyskania dodatkowego źródła energii elektrycznej wykorzystującego energię wiatrową, czyli źródło tzw. energii odnawialnej. Jest to zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz dokumentami regionalnymi województwa pomorskiego. Zasadność realizacji działań związanych z inwestowaniem w odnawialne źródła energii, w tym energetyki wiatrowej, znajduje również odzwierciedlenie w priorytetach określonych w polityce energetycznej państwa. Realizacja farmy wiatrowej będzie miała zarówno wymiar ekonomiczny jak i ekologiczny.

Ze względu na występowanie w granicach proponowanego planu, w miejscach wstępnie proponowanych lokalizacji elektrowni gruntów rolnych klas RIII, chronionych przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.) zmiana ich przeznaczenia na związane z lokalizacją elektrowni i infrastruktury towarzyszącej może być dokonana wyłącznie poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem uzyskania w trakcie jego procedury wymaganych przepisami zgód Ministra Rolnictwa. Zgodnie z art. 7.1 tej ustawy „*przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust 2 (dla klas I-III) dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*”

4. Proponowane granice obszaru sporządzania planu miejscowego

Granice opracowania planu miejscowego przyjęto według wniosku inwestora przedsięwzięcia – obejmują one zasięg niezbędny dla prawidłowego funkcjonowania farmy wiatrowej.

Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w południowo - wschodniej części gminy przy granicy z gminami Kisielice i Łasin, obejmuje część obrębu geodezyjnego Pawłowo w gminie Gardeja.



Proponowane granice opracowania planu miejscowego na treści mapy ewidencyjnej

Opracowanie zmiany Studium oraz opracowanie planu miejscowego poprzedzono sporządzeniem opracowania ekofizjograficznego (opracowanie „Proeko” Gdańsk 2014 r.), szczegółowo analizującego uwarunkowania przyrodnicze obszaru opracowania. Nie ma istotnych przeciwwskazań przyrodniczych dla lokalizacji projektowanego zespołu elektrowni w rejonie m. Pawłowo. Ocena środowiska przyrodniczego wynikająca z dotychczasowych opracowań jest dla planowanej inwestycji korzystna.

Na podstawie dotychczas sporządzonych opracowań, przede wszystkim obecnie procesowanej aktualizacji dokumentu Studium, wyznaczono maksymalny zasięg oddziaływania planowanych urządzeń, który zawiera się w proponowanym obszarze do sporządzenia planu miejscowego. W wyznaczeniu granic opracowania planu

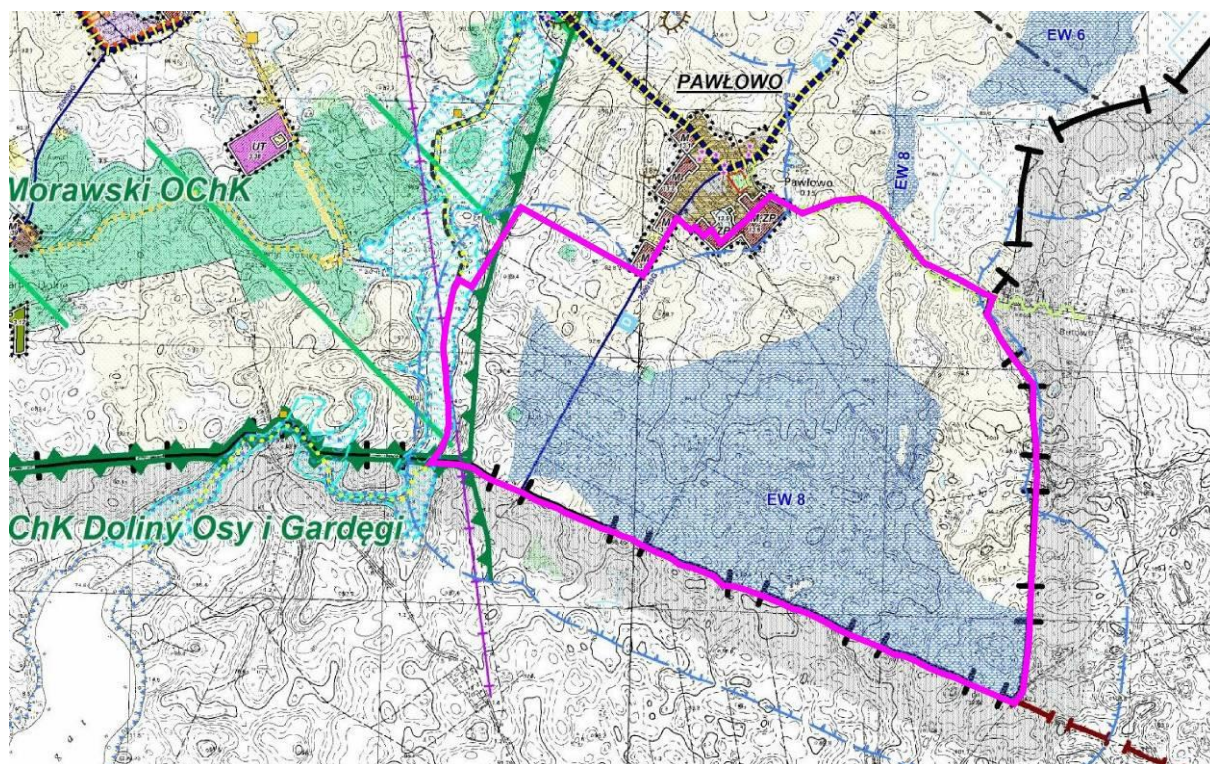
miejscowego wzięto pod uwagę strefy maksymalnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, obszary najmniej konfliktowe dla lokalizacji elektrowni wiatrowych pod względem fizjologicznym, ekologicznym i sozologicznym oraz przeznaczenie i lokalizacje wniosków od osób prywatnych, składanych do Studium i rozstrzygniętych pozytywnie przez władze gminy. Obszar opracowania wynosi ok. 316,31 ha.

II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja.

Ustalenia studium zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Plan miejscowy powinien być zatem zgodny z uchwaloną polityką przestrzenną gminy. Przed uchwaleniem planu miejscowego Rada Gminy stwierdza, że nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust.1).

Poniżej przedstawiono wyrys z planszy opracowywanego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja – kierunki zagospodarowania przestrzennego - skala 1:10000”

Kolorem różowym zaznaczono obszar niniejszego opracowania – obszaru położonego w sąsiedztwie miejscowości Pawłowo.



Wyrys z planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” projektu aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja” – skala 1:10 000 (opracowanie PPR „DOM” Sp. z o.o., Starogard Gdański, czerwiec 2015 r.)



Wyrys z legendy projektu aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja” – skala 1:10 000 (opracowanie PPR „DOM” Sp. z o.o., Starogard Gdański, czerwiec 2015 r.)

Według opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wnioskowany obszar znajduje się w:

- obszarach docelowego zainwestowania tworzącą zwartą zabudowę wsi
- nowych terenach inwestycyjnych o dominującej funkcji, przeznaczeniu: zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej
- obszarze planowanych farm wiatrowych wraz ze strefą ochronną – zasięg przestrzenny poszczególnych planów do ustalenia w analizach zasadności przystąpienia do opracowania poszczególnych planów miejscowych
- przez obszar opracowania przebiega droga gminna nr 250010G
- zachodnia część obszaru wnioskowanego znajduje się w obszarze Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- zachodnia część obszaru wnioskowanego znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią

W studium nie ustala się zasad wyodrębniania obszarów poszczególnych farm wiatrowych, ani nie precyzuje się granic opracowania planów miejscowych sporządzanych dla tych inwestycji. Pozostawia się zatem rozstrzygnięcia w zakresie określenia poszczególnych wyodrębnionych obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych do ustalenia w kolejnych etapach projektowania inwestycji, w szczególności w planach miejscowych.

Zgodnie z proponowanymi zapisami dokumentu Studium obszar opracowania to jeden z obszarów, dla których gmina Gardeja zamierza sporządzić plan miejscowy:

*„- mpzp dla terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii wraz z ich strefą ochronną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **w szczególności dla elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ochronną w rejonie wsi Pawłowo, Jaromierz, Wilkowo, Trumieje, Przęsławek, Wraclawek**; dla części planowanych dopuszczalnych lokalizacji zespołów elektrowni wiatrowych w ich maksymalnym zasięgu ewentualna strefa ochronna może dotyczyć także terenów położonych w granicach sąsiednich gmin - w takich przypadkach należy każdorazowo przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w analizach o których mowa w art. 14 ust 5 ustawy szczegółowo przeanalizować zasięg granic opracowania, biorąc pod uwagę zapisy studiów gmin sąsiednich i ew. planów miejscowych dla sąsiedztwa; zgodnie z orzecznictwem zasięgi oddziaływania obiektów infrastrukturalnych, których lokalizacja jest dopuszczona w studium powinny zawierać się w granicach gminy; w uzasadnionych przypadkach i przy akceptacji gminy sąsiedniej dopuszcza się sporządzanie odpowiednich opracowań w obu sąsiadujących gminach „*

W obszarach gmin sąsiednich, graniczących z opracowaniem analizowanego planu występuje sytuacja braku miejscowego planu, a obszary te to grunty rolne niezabudowane. W celu minimalizacji potencjalnych konfliktów należy ograniczyć strefy ochronne planowanych elektrowni wiatrowych do granic gminy Gardeja i w związku z powyższym odpowiednio rozmieścić planowane elektrownie.

Inne zapisy projektu dokumentu Studium, mające związane z analizowanym zamierzeniem (poniżej - cytaty z projektu):

„Energetyka wiatrowa

W obszarze gminy Gardeja zdecydowano o możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych w granicach mpzp w rejonie miejscowości – „Mpzp dla parku elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Ołowiec” z 2010r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r nr 142, poz. 2777). Granice tego planu wraz z orientacyjnymi lokalizacjami elektrowni wynikającymi z tego planu pokazano na zał. graficznym Studium nr 2 i zał. nr 3.

Dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z ich obszarem oddziaływania – strefą ochronną w rejonie miejscowości :

EW 1- obręb Jaromierz – pow. ok. 20,07 ha + strefa ochronna

EW 2 – obręb Wraclawek – pow. ok. 167,70 ha + strefa ochronna

EW 3 - obręb Trumieje – pow. ok. 14,67 ha + strefa ochronna

EW 4 – obręb Trumieje – pow. ok. 2,48 ha + strefa ochronna

EW 5 – obręb Trumieje - pow. ok. 31,63 ha + strefa ochronna

EW 6 – obręb Wraclawek, Trumieje, Przeclaw – pow. ok. 144,70 ha + strefa ochronna

EW 7 – obręb Przeclaw – pow. ok. 1,82 ha + strefa ochronna

EW 8 – obręb Pawłowo – pow. ok. 168,8 ha + strefa ochronna

Pozostałe lokalizacje wyznaczone w projekcie Studium mają charakter wstępnych, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami potencjalnie zainteresowanych przedsięwzięciem, jednakże brak dla nich wstępnych studiów lokalizacyjnych, monitoringów itp.

Wnioskowane tereny ograniczono biorąc pod uwagę stan istniejącego w ich otoczeniu zagospodarowania i zabudowy, wnioski z opracowania ekofizjograficznego (oprac. Proeko, Gdańsk, luty 2014 r) oraz zdecydowane stanowisko władz samorządowych gminy dotyczące ograniczenia dopuszczalnych lokalizacji elektrowni w wyraźnie określonych częściach obszaru gminy - w jej części zachodniej i południowo - zachodniej.

Warunki lokalizacji: zachowanie bezpiecznej odległości od istniejącej zabudowy i brak kolizji z istniejącymi i planowanymi formami ochrony przyrody, pozytywne dla planowanych inwestycji wyniki monitoringów przyrodniczych. Z lokalizacji elektrowni należy wyłączyć tereny stanowiące lokalne korytarze ekologiczne - np. niewielkie dolinki cieków, oczek wodnych, śródpolnych zadrzewień i zakrzewień, szpalerów drzew, jeżeli stwierdzi się na podstawie badań terenowych, że stanowią one istotną wartość dla ptaków lub nietoperzy. Wstępnie należy założyć odległości ok. 200-250 m wież elektrowni od elementów osnowy ekologicznej.

Wstępnie należy przyjąć wymóg zachowania ok. 400-500 m odległości turbin od zabudowy mieszkaniowej oraz terenów użyteczności publicznej, przy czym odległości te mogą się różnić w zależności od rodzaju, typu elektrowni i jej parametrów (wymagają weryfikacji na etapie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia w prognozie akustycznej).

Określony w studium zasięg przestrzenny obszarów możliwego rozmieszczenia elektrowni wiatrowych wraz z ich strefami ochronnymi ma charakter orientacyjny, a jego granice należy ustalić w studium akustycznym po wyborze typu elektrowni wiatrowych oraz po wykonaniu monitoringu ornitologicznego i chiropterologicznego. Ostateczne zasięgi zostaną ustalone w planach miejscowych sporządzanych dla obszarów elektrowni wiatrowych.

Planowane inwestycje parku elektrowni wiatrowych będą wymagały włączenia wewnętrznego układu komunikacyjnego dróg wewnętrznych, dojazdowych do poszczególnych turbin do dróg publicznych, miejsca skrzyżowań zostaną określone po ustaleniu dokładnych lokalizacji turbin wiatrowych.

Inwestycje parku elektrowni wiatrowych spowodują trwałą zmianę klimatu akustycznego w obszarze opracowania, co spowoduje ograniczenia w lokalizacji przyszłej zabudowy. W obszarze lokalizacji farm wiatrowych dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej, ale może być ustanowiony zakaz lokalizacji zabudowy również dla zabudowy zagrodowej – w zasięgu ponadnormatywnego hałasu prognozowanego od planowanych turbin elektrowni wiatrowych. Kwestie te zostaną rozstrzygnięte na etapach sporządzanych planów miejscowych.

Ograniczenia w lokalizacji turbin wiatrowych mogą wystąpić również ze strony istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, głównie napowietrznych linii elektroenergetycznych – ograniczenia te określa zarządcy sieci na kolejnych etapach projektowania inwestycji. Istotnym uwarunkowaniem lokalizacji elektrowni we wskazanym obszarze jest też możliwość odbioru wytworzonej energii przez system elektroenergetyczny, dopuszcza się sytuowanie nowych głównych punktów odbioru energii, a także linii elektroenergetycznych związanych z elektrowniami lub modernizacjami linii istniejących.

Inwestycje parków elektrowni wiatrowych spowodują zmianę krajobrazu w obszarze lokalizacji farm wiatrowych oraz w najbliższym sąsiedztwie.

Na obszarach planowanych farm wiatrowych należy wykonać przed realizacyjny monitoring awifauny i nietoperzy (zgodnie z przepisami szczególnymi), dla których badania te nie były jeszcze prowadzone, należy w nich uwzględnić zwłaszcza możliwość skumulowanego oddziaływania na ptactwo z sąsiednimi obszarami farm wiatrowych w innych gminach.

Przy realizacji inwestycji skutkujących powstaniem obiektów o wysokości równej i wyższej niż 100 m n.p.t. obowiązuje nakaz oznakowania oraz zgłaszania obiektów do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia

25 czerwca 2003 r. w sprawie zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193, z późn. zm.).

Dla obiektów o wysokościach równych i wyższych od 50 m n.p.t. obowiązuje nakaz zgłoszenia takich obiektów, przed wydaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych (ul. Żwirki i Wigury 1C, Warszawa)."

Przewiduje się zgodność rozwiązań projektów planów miejscowych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja, którego zmiana - aktualizacja jest w trakcie procedury planistycznej.

Projekt planu miejscowego będzie zatem sporządzany „zgodnie z zapisami studium”, przy czym prawnie dopuszczalne jest przystąpienie do procedury sporządzania lub zmiany miejscowego planu w toku prac nad studium gminy lub jego zmianą w sytuacji braku zgodności z dotychczasowym dokumentem. Do momentu przyjęcia uchwały w sprawie sporządzenia lub zmiany (aktualizacji) studium możliwe jest w procedurze sporządzania planu miejscowego prowadzenie wszelkich wymaganych prac planistycznych i czynności formalno-prawnych poprzedzających czynność redakcji samego projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego i dalsze czynności dotyczące projektu (opiniowanie, uzgadnianie, konsultacje i inne) nie mogą być jednak prowadzone do czasu przyjęcia zmiany (aktualizacji) studium.

Uchwalenie zmiany – aktualizacji dokumentu studium gminy Gardeja jest warunkiem koniecznym dla sporządzenia analizowanego planu miejscowego.

Możliwe jest równoległe prowadzenie procedury zmiany (aktualizacji) studium i związanych ze sporządzeniem planu miejscowego czynności, takich jak m. innymi:

- analizy materiałów wyjściowych oraz lokalnych i ponadlokalnych dokumentów planistycznych,
- oceny stanu i możliwości rozwojowych infrastruktury technicznej,
- inwentaryzacje i waloryzacje kulturowe, przyrodnicze, urbanistyczne
- opracowanie ekofizjograficzne i inne niezbędne opracowania środowiskowe
- prace geodezyjne

Pogląd ten znajduje swoje potwierdzenie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25.11.2011 r. sygn. II OSK 1974/11, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>.

III. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu.

Sporządzany plan miejscowy wykonany zostanie na dostępnych w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym mapach zasadniczych, a w przypadku ich braku na mapach katastralnych (zgodnie z art. 16 ust 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w skali 1: 2000 - ze względu na znaczną wielkość obszaru objętego planem miejscowym.

Ponadto dla potrzeb prac planistycznych niezbędne będą:

- mapa ewidencyjna gruntów oraz wypisy z ewidencji gruntów
- mapa glebowo-rolnicza dla obszaru opracowania w skali 1: 5000
- podkłady geodezyjne do wykonania planów miejscowych jako mapy do celów planistycznych w skali 1: 2000.

IV. Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Biorąc pod uwagę zakładane przyszłe funkcje terenu, a także istniejące uwarunkowania, stwierdza się, że zakres ustaleń obejmować powinien zakres o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

a z zakresu o którym mowa w art. 15. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach sporządzanych planów niezbędne jest ustalenie wymagań określonych w pkt 3a):

- granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a (obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu), oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

Zakres projektu, problematyka, forma zapisów - zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Do projektu planu sporządzone zostaną wymagane przepisami :

- materiały graficzno-opisowe oraz zestawienia tabelaryczne dotyczące wniosku Wójta Gminy o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze,
- prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze - zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 poz. 1235, ze zm.)

- prognoza skutków finansowych uchwalenia planu – będąca podstawą do sporządzenia zał. do uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego dotyczącego kosztów realizacji infrastruktury będącej zadaniem własnym gminy i zasadach ich finansowania (problematyka i zakres zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Plan miejscowy sporządzony będzie z wykorzystaniem opracowania ekofizjograficznego wykonanego dla potrzeb aktualizacji dokumentu Studium (opracowanie „Proeko” Gdańsk, 2014 r.) oraz dla potrzeb sporządzanego planu (problematyka i forma opracowania zgodna z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie opracowań ekofizjograficznych - Dz. U. z 2002 r., Nr 155, poz. 1298), które zawiera problemowo ujęte zagadnienia energetyki wiatrowej, w tym, w szczególności, analizę oddziaływania na istniejącą zabudowę przeznaczoną na stały pobyt ludzi i cenne przyrodniczo komponenty środowiska oraz jego uszczegółowienia do skali planu miejscowego.

V. Wnioski

W związku z powyżej sporządzoną analizą uznaje się zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla terenu położonego w rejonie miejscowości Pawłowo gmina Gardeja dla potrzeb lokalizacji Farmy Wiatrowej.

Stwierdzono zgodność przewidywanych rozwiązań projektu planu miejscowego z opracowywanym aktualnie "Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gardeja".

Mogą wystąpić skutki finansowe związanych z uchwaleniem planu miejscowego, gdyż istnieje możliwość wprowadzenia nowych terenów inwestycyjnych na terenie wsi np. dochody z podatków i opłat spowodowane ewentualnym wzrostem wartości nieruchomości oraz koszty związane z koniecznością budowy dróg publicznych lub rozbudowy gminnych systemów infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się znacznych ograniczeń i utrudnień w dotychczasowym użytkowaniu gruntów sąsiednich nie objętych opracowaniem – negatywne oddziaływania akustyczne turbin elektrowni wiatrowych ograniczą się do obszaru sporządzania planu, więc nie powinno to powodować roszczeń odszkodowawczych, natomiast część nieruchomości objętych planem zyska znacznie na wartości, co będzie uprawniało w przypadku ich zbycia do zastosowania stawki tzw. renty planistycznej, będącej dochodem gminy. Szczegółowy bilans korzyści i niezbędnych kosztów związanych z uchwaleniem planu zostanie przedstawiony prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Opracowali:

Mgr inż. Karol Maliszewski

mgr inż. arch. **Maria Kielb-Stańczuk**
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

Starogard Gdański, dnia 24 czerwca 2015 r.