

**UCHWAŁA RADY GMINY ZGORZELEC
NR 171/2009**

z dnia 16 lutego 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik,
gmina Zgorzelec, dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec – Pieńsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Zgorzelec nr 80/07 z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec – Pieńsk, oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec przyjętym uchwałą nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje:

§ 1

Stosownie do uchwały nr 80/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 26 listopada 2007 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec, dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec – Pieńsk, w granicach oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie do celów planistycznych w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 3

1. Plan obejmuje obszar położony w północnej części obrębu Jędrzychowice, na północ od drogi krajowej nr 4 oraz w północno-zachodniej części obrębu Żarska Wieś, na południe od wymienionej drogi krajowej nr 4.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 4

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 2) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować obok przeznaczenia podstawowego,
- 6) elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, stanowiącą techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną, umieszczone na wieży stalowej o konstrukcji rurowej, pełnościennej,

- 7) parku wiatrowym – należy przez to rozumieć należące do jednego podmiotu gospodarczego, połączone i współpracujące ze sobą, elektrownie wiatrowe, stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię działki lub terenu przeznaczoną na zieleń,
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów zlokalizowanych na terenie (z wyjątkiem obiektów niezwiązanych trwale z gruntem), łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni tego terenu,
- 10) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć obiekt, który koncentruje uwagę obserwatorów,
- 11) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w momencie podejmowania uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 5

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (symbole literowe określające przeznaczenie),
 - 4) przebieg projektowanych pasów dróg tymczasowych,
 - 5) przebieg istniejących pasów dróg gruntowych do tymczasowego utwardzenia na czas realizacji inwestycji.
2. Na rysunku planu naniesiono oznaczenia elementów o charakterze informacyjnym lub orientacyjnym niebędących ustaleniami planu:
 - 1) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec przyjętym uchwałą nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r. z naniesionymi granicami obszaru objętego planem,
 - 2) określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej,
 - 3) oznaczenie porządkujące,
 - 4) istniejące napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV,
 - 5) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 6) zalecaną lokalizację urządzenia wiatrowego,
 - 7) orientacyjny przebieg kablowej sieci wysokiego i średniego napięcia,
 - 8) orientacyjny przebieg planowanych dróg głównych i lokalnych.

R o z d z i a ł II

Ustalenia szczegółowe

§ 6

1. Ustala się następujące, planowane przeznaczenia dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami na rysunku planu:
 - 1) EW – teren lokalizacji elektrowni wiatrowej parku wiatrowego,
 - 2) GPZ – teren stacji transformatorowej,
 - 3) UL – teren usług logistycznych,
 - 4) UE – teren usług komercyjnych,
 - 5) IT – teren infrastruktury technicznej,
 - 6) W – teren wód powierzchniowych,
 - 7) KS – teren obsługi komunikacyjnej,
 - 8) KP – teren parkingów,
 - 9) KDW – teren dróg wewnętrznych,
 - 10) KD – teren dróg publicznych,
 - 11) Ls – tereny leśne wolne od zabudowy, w których dopuszcza się podwyższony poziom hałasu wynikający z eksploatacji urządzeń produkujących energię elektryczną z wiatru,
 - 12) RL – tereny rolne wolne od zabudowy, w których dopuszcza się podwyższony poziom hałasu wynikający z eksploatacji urządzeń produkujących energię elektryczną z wiatru, w obszarze dozwala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania i eksploatacji urządzeń produkujących energię elektryczną z wiatru,
 - 13) Kx – przebieg projektowanych pasów dróg tymczasowych.

1. Na wskazanych rysunkiem planu obszarze, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się miejsca lokalizacji trzydziestu elektrowni wiatrowych o następujących parametrach technicznych: maksymalna średnica wirnika – 90 m, maksymalna liczba łopat – 3, maksymalna moc nominalna urządzenia- do 2,5 MW, maksymalna moc akustyczna urządzenia – 105 dB, maksymalna całkowita wysokość konstrukcji urządzenia w stanie wzniesionego śmigła wirnika dla terenu – 155 m. Ustala się maksymalną powierzchnię wyznaczonego obszaru, na którym zlokalizowany zostanie fundament wraz z urządzeniem – 1600 m² (0,16 ha),
 - 2) wyznacza się miejsce lokalizacji stacji transformatorowej (GPZ) na działce nr 494/4 obręb Jędrzychowice zgodnie z rysunkiem planu. Ustala się maksymalną powierzchnię dla lokalizacji – 3500 m² (0,35 ha),
 - 3) ustala się orientacyjny przebieg wewnętrznej sieci kablowej SN, która łączy poszczególne elektrownie wiatrowe ze stacją transformatorową,
 - 4) wyznacza się tymczasowe drogi dojazdowe Kx, niezbędne na czas budowy parku wiatrowego, dla prawidłowej komunikacji kołowej pomiędzy istniejącymi drogami ponadlokalnymi a miejscami lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - 5) ustala się likwidację tymczasowych dróg dojazdowych po okresie budowy parku i przekazaniu go do eksploatacji i przywrócenie terenu dróg do jego rolniczego użytkowania,
 - 6) dozwala się dojazd do miejsc lokalizacji elektrowni wiatrowych po śladzie zlikwidowanych dróg tymczasowych jedynie w stanie awarii technicznej urządzenia,
 - 7) ustala się wykorzystanie istniejących dróg gruntowych wskazanych rysunkiem planu jako niezbędnych na czas budowy parku wiatrowego, dla prawidłowej komunikacji kołowej pomiędzy istniejącymi drogami ponadlokalnymi a miejscami lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - 8) ustala się funkcje usług logistycznych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UL**, przez co należy rozumieć możliwość zlokalizowania na tych terenach obiektów i urządzeń służących magazynowaniu, składowaniu, pakowaniu, kompletowaniu, sortowaniu i dokonywaniu przeładunków towarów, spedycji, obsłudze celnej, wynajmowi i naprawie kontenerów, palet i innych opakowań transportowych, parkowaniu i technicznej obsłudze pojazdów, a także służących usługom hotelarskim, gastronomicznym, bankowym, telekomunikacyjnym. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych lub wewnętrznych o szerokości pasów drogowych zgodnych z obowiązującymi w dniu stosowania przedmiotowego ustalenia przepisach prawa.
 - 9) ustala się funkcje usług komercyjnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UE**, przez co należy rozumieć możliwość zlokalizowania na tym terenie wszelkich usług komercyjnych, obiektów produkcji i obsługi technicznej rolnictwa. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych lub wewnętrznych o szerokości pasów drogowych zgodnych z obowiązującymi, w dniu stosowania przedmiotowego ustalenia przepisach prawa.
 - 10) ustala się funkcje obsługi komunikacji na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**, przez co należy rozumieć możliwość zlokalizowania na tym terenie stacji paliw, stacji gazu płynnego, stanowisk obsługowo-diagnostycznych pojazdów samochodowych i parkingów.
 - 11) ustala się funkcje parkingów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP**.
 - 12) ustala się funkcje upraw rolnych, leśnych, użytków zielonych oraz wód powierzchniowych pozostałym przeznaczeniem terenu objętego planem zgodnie z rysunkiem planu oraz aktualnym, ewidencyjnym użytkowaniem.
2. Na wyżej wymienionych obszarach upraw rolnych oraz użytków zielonych ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania i eksploatacji urządzeń produkujących energię elektryczną z wiatru,
 - 2) lokalizację wewnętrznej sieci kablowej SN łączącej poszczególne elektrownie wiatrowe ze stacją transformatorową, jako urządzenia technicznego niezbędnego do powstania parku wiatrowego. Sieć tę prowadzić w istniejących lub projektowanych pasach dróg gruntowych oraz w terenie rolnym bezpośrednio sąsiadującym z terenem lokalizacji elektrowni wiatrowej,
 - 3) urządzenie tymczasowych wewnętrznych dróg dojazdowych Kx do miejsc lokalizacji elektrowni wiatrowych niezbędnych dla prawidłowego procesu budowy parku wiatrowego (dowóz elementów elektrowni wiatrowej). Drogi te urządzać w istniejących lub projektowanych pasach dróg gruntowych wykorzystywanych rolniczo oraz we fragmentach terenu działek bezpośrednio przyległych do miejsc lokalizacji wież wiatrowych.
3. W ramach zespołu parków należy stosować jednolitą kolorystykę elektrowni wiatrowych harmonizującą z otaczającym krajobrazem oraz zmniejszającą ryzyko kolizji z przelatującymi ptakami.
4. W oznakowaniu elektrowni wiatrowej stosować znaki i oświetlenie przeszkodowe zgodnie z zaleceniami Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz obowiązującego w tym zakresie prawa dotyczącego oznakowania przeszkód lotniczych.
5. Ustala się bezwzględny zakaz wykorzystywania konstrukcji elektrowni wiatrowej jako nośnika treści reklamowych z wyjątkiem oznaczeń graficznych (logo) producenta urządzeń.
6. Ustala się nakaz usunięcia elektrowni nieczynnej przez okres 1 roku.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Tereny rolne i leśne

1. Ustala się, że na obszarze objętym opracowaniem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
2. Określa się, że na obszarze objętym opracowaniem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji, i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
3. Ze względu na specyfikę zagospodarowania, na obszarze objętym opracowaniem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Tereny UL, UE, KS, KP, IT

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi, w chwili stosowania przedmiotowego ustalenia, przepisami prawa;
 - 2) wysokość zabudowy: zgodnie z zasadami ustalonymi w § 15;
 - 3) nowe obiekty kształtować w sposób indywidualny dla poszczególnych terenów, w formie zwartej i czytelnie nawiązującej do układu komunikacyjnego;
 - 4) dopuszcza się dowolne formy dachów i zadaszeń, o ile niniejsza zmiana planu ich nie określa.
2. Zakazuje się:
 - 1) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych;
 - 2) gradzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej.
3. Budynki należy sytuować w odległości:
 - 1) co najmniej 4 m od granicy działki,
 - 2) co najmniej 8 m od budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów szczególnych dotyczących bezpieczeństwa pożarowego.
4. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie, zapewniających możliwość użytkowania tych obiektów, urządzeń budowlanych określonych w ustawie Prawo budowlane.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani tereny zagrożone powodzią.
2. Na obszarze objętym planem może wystąpić przekroczenie hałasu ponad poziom 45 decybeli wynikające z eksploatacji urządzeń produkujących energię elektryczną z wiatru.
3. Ustala się, że funkcja przeznaczenia podstawowego, sposób jej realizacji, jak i zagospodarowanie terenu realizujące tę funkcję nie spowoduje przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie hałasu poza obszar planu, jak również nie spowoduje przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie promieniowania niejonizującego, emisji zanieczyszczeń oraz wibracji.
4. Ustala się bezwzględny obowiązek okresowego usuwania i wywozu przez specjalistyczne służby oleju transformatorowego z przekładni urządzeń wiatrowych poza teren zespołu parków i jego utylizację zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
5. Zobowiązuje się inwestora do prowadzenia, w trakcie pierwszych 5 lat eksploatacji elektrowni, monitoringu skutków inwestycji na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem migrujących zwierząt, uzgodnionym z organem administracji rządowej w zakresie ochrony przyrody. W przypadku stwierdzenia negatywnego wpływu na migrujące zwierzęta lub ostoje ich bytowania inwestor może być zobowiązany do podjęcia działań ratunkowych na własny koszt w celu usunięcia zagrożeń.
6. Realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych.
7. Wprowadza się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej, z części nieruchomości przeznaczonej pod zainwestowanie, przed podjęciem działalności realizacyjnej.
8. Wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych i powierzchniowych oraz do ziemi.
9. Wody opadowe z dróg i placów oraz stacji paliw, w których dokonywane jest przyjmowanie i wydawanie produktów naftowych, mają być kierowane do instalacji deszczowo-przemysłowej, a następnie do urządzenia oczyszczającego; oczyszczone wody deszczowe należy kierować poprzez

kanalizację deszczową do rowów melioracyjnych; z terenów zieleni nie należy odprowadzać wód deszczowych.

10. Dla obiektów budowlanych należy przewidzieć miejsca na place pod śmietniki i umożliwić segregację odpadów.
11. Wywóz odpadów komunalnych prowadzony będzie na wysypisko komunalne w Jędrzychowicach; dopuszcza się wywóz odpadów komunalnych na inne wysypiska za zgodą ich zarządców.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Zobowiązuje się inwestora do pisemnego powiadomienia właściwego organu służby ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem.
2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem właściwego organu służby ochrony zabytków.

§ 11

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD, ustala się jako tereny przestrzeni publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania części magazynowych i gospodarczych inwestycji;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie rezerw terenów pod nowy odcinek drogi wojewódzkiej nr 351 oznaczonej na rysunku planu symbolem KD, na cele nieutwardzonych parkingów lub zieleni.

§ 12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Na obszarze oznaczonym RL ustala się zakaz zabudowy, dopuszczając lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i zabudowy nieuciążliwych urządzeń gospodarki komunalnej, obiektów obsługi i produkcji rolnej, której funkcjonowanie nie jest sprzeczne z funkcjonowaniem i eksploatacją urządzeń produkujących energię elektryczną z wiatru.

§ 13

Ustalenia w zakresie infrastruktury komunikacyjnej

1. Ustala się dojazd na czas budowy elektrowni wiatrowych do miejsc ich lokalizacji pasami dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 pkt. 4, 5 i 6.
2. Ustala się, aby powierzchnie dróg tymczasowych utwardzonych na czas budowy, przywrócić do stanu pierwotnego po zakończeniu budowy, umożliwiając prowadzenie prac polowych na zrehabilitowanej powierzchni.
3. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego nowo projektowanej drogi wojewódzkiej KdGp (DW)-351 w liniach rozgraniczających – 35 m.

§ 14

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustalenia w zakresie elektroenergetyki:
 - 1) Na terenie wskazanym rysunkiem planu wybudować stację transformatorową 110/SNkV (GPZ) zlokalizowaną na działce nr 494/4, obręb Jędrzychowice dla potrzeb zespołu parków wiatrowych Zgorzelec.
 - 2) Wybudowaną stację transformatorową przyłączyć poprzez planowaną, kablową linię 110kV do stacji GPZ Zgorzelec.
 - 3) Wybudować linię kablową wysokiego napięcia (110kV) zgodnie z przebiegiem wskazanym rysunkiem planu jako niezbędną do odprowadzenia wyprodukowanej energii do GPZ Zgorzelec.
 - 4) Na terenie obszaru objętego granicami wybudować linie kablowe SN łączące poszczególne elektrownie wiatrowe ze stacją transformatorową (GPZ) jako niezbędne do powstania zespołu parków wiatrowych stosownie do przebiegów ustalonych na rysunku planu.
 - 5) Przebudować lub zdemontować napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV kolidujące z urządzeniami zlokalizowanymi w obszarze objętym granicami planu.

2. Wymienione w § 7 ust. 1 pkt 1–2 ustalenia należy zrealizować według szczegółowych warunków technicznych określonych przez zarządzającego siecią elektroenergetyczną, do której zostanie włączony zespół parków.

§ 15

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania i użytkowania terenów UL, UE, KS, KP, IT

1. Tereny usług logistycznych – **UL**
 - 1) W granicach terenów **UL** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – usługi logistyczne określone w § 7 pkt 8.
 - 2) Jako dopuszczalne na tym obszarze ustala się zlokalizowanie funkcji usług wystawienniczych, targowisk, sprzedaży taboru samochodowego, maszyn i urządzeń budowlanych i rolniczych, składów paliwa oraz stacji paliw dla pojazdów ciężarowych.
 - 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi, w chwili stosowania przedmiotowego ustalenia, przepisami prawa;
 - wysokość zabudowy – do 15 m;
 - 4) Wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.
 - 5) Wjazdy na wyodrębnione tereny z dróg wewnętrznych.
 - 6) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 m² powierzchni użytkowej budynków oraz 1 miejsce na dwóch pracowników.
 - 7) Ustala się obowiązek zachowania minimum 10% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
 - 8) Warunki określone w pkt 4, 6 i 7 odnoszą się do poszczególnych nieruchomości, wyodrębnionych dla realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.
2. Tereny usług komercyjnych – **UE**
 - 1) W granicach terenów **UE** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne oraz przemysł i obsługę techniczną rolnictwa, w zakresie określonym w § 7 pkt 9.
 - 2) Jako dopuszczalne na tym obszarze ustala się funkcje usług hotelarskich, gastronomii, rozrywki, bankowości, wymiany walut oraz administracji.
 - 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi, w chwili stosowania przedmiotowego ustalenia, przepisami prawa;
 - wysokość zabudowy – do 15 m;
 - 4) Wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.
 - 5) Wjazdy na wyodrębnione tereny z dróg wewnętrznych.
 - 6) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji handlowej lub usługowej oraz 1 miejsce na dwóch pracowników;
7–8% miejsc postojowych należy przewidzieć jako miejsca dla osób niepełnosprawnych.
 - 7) Ustala się obowiązek zachowania min. 15% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
 - 8) Warunki określone w pkt 4, 6 i 7 odnoszą się do poszczególnych nieruchomości, wyodrębnionych dla realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.
3. Tereny obsługi komunikacji – **KS**
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji określone w § 7 pkt 10.
 - 2) Jako dopuszczalne ustala się funkcje usług komercyjnych bezpośrednio towarzyszące i wzbogacające funkcję podstawową, jak handel, gastronomia, wymiana walut itp.
 - 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z obowiązującymi, w chwili stosowania przedmiotowego ustalenia, przepisami prawa, poza którą nie dopuszcza się sytuowania budynków; poza tą linią dopuszcza się sytuowanie zbiorników podziemnych i wolno stojących, trwale związanych z gruntem, urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
 - ustala się jako obowiązującą zabudowę parterową z płaskim dachem; dopuszcza się częściowe przekrycie dachem dwuspadowym o nachyleniu ok. 30°;
 - 4) Dojazd do terenu ustala się od drogi krajowej nr 4.
 - 5) Ustala się przeznaczenie co najmniej 5% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
4. Tereny parkingów – **KP**
 - 1) W granicach terenów **KP** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny parkingów.
 - 2) Jako dopuszczalne ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej, sieci infrastruktury technicznej oraz wjazdów z dróg wewnętrznych na wyodrębnione w zmianie planu tereny.
 - 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.
5. Tereny infrastruktury technicznej – **IT**
 - 1) Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem IT.

**Ustalenia w zakresie obsługi, infrastruktura
techniczną, terenów UL, UE, KS, KP, IT**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę.
 - 1) Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych obszarów UL, UE, KS KP, IT ustala się poprzez wodociąg łączący istniejącą sieć \varnothing 110 usytuowaną w rejonie gazowej stacji redukcyjno-pomiarowej ze zbiornikiem retencyjnym, którego lokalizację ustala się na terenie IT.
 - 2) Dopuszcza się usytuowanie wodociągu w granicach ciągu dróg wewnętrznych oraz terenów KP i UE.
2. Odprowadzenie ścieków.
 - 1) Ścieki komunalne z obszarów KS, UL, UE odprowadzać należy do planowanego kolektora sanitarnego usytuowanego wzdłuż drogi krajowej nr 4, w odległości min. 6 m od granicy istniejącego pasa drogowego.
 - 2) Do czasu realizacji kolektora, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się sytuowanie lokalnych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem wód po oczyszczeniu do gruntu lub do Potoku Jędrzychowickiego poprzez istniejące cieki wodne.
3. Wody opadowe.
 - 1) Wody opadowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim ich podczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji ropopochodnych, do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi.
 - 2) Dopuszcza się retencjonowanie podczyszczonych wód opadowych na terenach własnych inwestora przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub wprowadzeniem do rowu.
 - 3) Podczyszczone wody opadowe należy kierować do rowu melioracyjnego lub do innych odbiorników usytuowanych poza obszarem zmiany planu – za zgodą i na warunkach określonych przez ich zarządców.
 - 4) Z terenów biologicznie czynnych nie należy odprowadzać wód opadowych.
4. Gaz
 - 1) Jako podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz odbiorców na tych obszarach ustala się gazociąg średniego ciśnienia \varnothing 300 PN 0,4 MPa ułożony wzdłuż północnej granicy obszaru UL.
 - 2) Ustala się uzbrojenie terenu objętego zmianą planu w sieć gazową śr/c wraz z budową lokalnych stacji redukcyjnych typu szafkowego lokalizowanych na ścianach budynku.
5. Energetyka
 - 1) Dostawę energii elektrycznej do odbiorców zlokalizowanych na terenie objętym zmianą planu ustala się liniami średniego napięcia (kablowymi) doprowadzonymi z istniejącej linii ŚN 20kV-L500 do projektowanych stacji transformatorowych, lokalizowanych na terenie większych odbiorców (w obiektach).
 - 2) Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych wolno stojących.
 - 3) Dla mniejszych odbiorców zasilanie w energię elektryczną następować będzie kablami niskiego napięcia z planowanych stacji transformatorowych.
 - 4) Dopuszcza się przełożenie linii elektroenergetycznych 20 kV na warunkach określonych przez władającego liniami i za zgodą właściwych organów administracji publicznej.
6. Telekomunikacja
 - 1) Infrastrukturę teletechniczną należy prowadzić w kanalizacji teletechnicznej, w liniach rozgraniczających projektowanych dróg i połączyć z sieciami teletechnicznymi poza obszarem zmiany planu.
 - 2) Zaopatrzenie w ciepło ustala się z własnych źródeł w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, gaz płynny lub energię elektryczną.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W obszarze opracowania nie ustala się obowiązku wykonania procedury scalania i wtórnego podziału
2. Dozwala się wydzielanie nowych działek z terenu przeznaczenia podstawowego związane ze zmianą własności zabudowy bądź terenu.
3. Działki powstałe w wyniku wtórnego podziału nieruchomości przyległych bezpośrednio do drogi krajowej nr 4 muszą mieć zapewniony dojazd od dróg wewnętrznych.
4. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość linii nowo poprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 3 m oraz że powierzchnia żadnego z obszarów z podstawowym przeznaczeniem nie będzie pomniejszona o więcej niż 10% powierzchni ustalonej na rysunku planu.

R o z d z i a ł III
Przepisy końcowe

§ 18

1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice zatwierdzonego uchwałą nr 265/97 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 lipca 1997 roku, zmienianego uchwałami: nr 264/01 z dnia 04.09.2001 r., nr 279/01 z dnia 26.10.2001 r., nr 328/02 z dnia 08.07.2002 r., nr 13/2006 z dnia 28.12.2006 r. i nr 56/07 z dnia 17.09.2007 r., w obszarze objętym przedmiotowym planem, tracą swą ważność.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żarska Wieś zatwierdzonego uchwałą nr 215/97 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 lutego 1997 roku, zmienianego uchwałami nr 270/01 z dnia 4.09.2001 r., nr 271/01 z dnia 4.09.2001 r. i nr 280/01 z dnia 26.10.2001 r., w obszarze objętym przedmiotowym planem, tracą swą ważność.

§ 19

Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Zgorzelec.

PRZEWODNICZĄCA RADY
JANINA SŁABICKA

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec, dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec–Pieńsk

Rada Gminy Zgorzelec po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec-Pieńsk rozstrzyga, co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu ww. planu miejscowego oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Wójta Gminy Zgorzelec wpłynęły cztery (4) niżej wymienione uwagi:
 - a) **UWAGA NR 1 (wniosek) wniesiona pismem z dnia 20 grudnia 2008 r. przez Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Ptaków Grupa Lokalna OTOP Górne Łużyce Parowa 161, 59-724 Osiecznica.**
 - b) **UWAGA NR 2 (wniosek) wniesiona pismem z dnia 20 grudnia 2008 r. przez Koło Łowieckie KNIEJA w Zgorzelcu, ul. Francuska 8, 59-900 Zgorzelec.**
 - c) **UWAGA NR 3 (wniosek) wniesiona pismem z dnia 22 grudnia 2008 r. przez Przedsiębiorstwo Gospodarcze KWADRO s. c. Jędrzychowice 84, 59-900 Zgorzelec.**
 - d) **UWAGA NR 4 (sprzeciw i wniosek) wniesiona pismem z dnia z dnia 22 grudnia 2008 r. przez Towarzystwo Ochrony Przyrody i Krajobrazu TOPiK ul. Olszewskiego 7, 59-900 Zgorzelec.**
2. Po rozpatrzeniu uwag (wniosków i sprzeciwu) wymienionych w punkcie 1 Rada Gminy Zgorzelec postanawia ich nie uwzględniać.
3. Integralną częścią załącznika nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie uwag (wniosków i sprzeciwu) wniesionych do projektu ww. planu miejscowego.
4. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. – art. 17 pkt. 11, 12 oraz art. 18 pkt.1.) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest załącznikiem do uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec, dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec–Pieńsk.

Rozstrzygnięcie w zakresie UWAGI NR 1 (wniosku) złożonej przez Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Ptaków Grupa Lokalna OTOP

Dnia 22 grudnia 2008 r. do Urzędu Gminy Zgorzelec wpłynęła pisemna uwaga (wniosek) Ogólnopolskiego Towarzystwa Ochrony Ptaków, Grupy Lokalnej OTOP z siedzibą Górne Łużyce, Parowa 161, 59-724 Osiecznica. Została ona zakwalifikowana jako uwaga do przedmiotowego planu, zgodnie z art. 17 pkt. 11 i 12 oraz art.18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Ponadto, należy stwierdzić, że uwagę wniesiono w ustawowym terminie, wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu planu miejscowego. W piśmie tym, Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Ptaków *„wnioskuje o nieumieszczanie w zatwierdzanym planie zapisu o możliwości budowy parków wiatrowych”* Wniosek ten wypływa z przeświadczenia wnioskującego o tym, że budowa farmy wiatrowej zakłóci istniejącą równowagę środowiska w pogłowiu dzikiej zwierzyny i ptactwa. Ponadto wnioskujący wskazuje na brak zapisu dotyczącego monitorowania oddziaływania na środowisko naturalne eksploatacji parku wiatrowego. Wnioskuje również o przeprowadzenie badań dotyczących szkodliwego oddziaływania na ludzi przebywających w strefie oddziaływania parku wiatrowego oraz ustanowienia strefy buforowej pomiędzy parkiem a zabudowaniami o szerokości 3 kilometrów.

Rada Gminy Zgorzelec postanawia nie uwzględnić ww. wniosków.

Uzasadnienie:

Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Ptaków, wnoszące wnioski nie jest właścicielem jakiegokolwiek działki w obszarze objętym opracowaniem. W swoim piśmie Towarzystwo nie wykazało faktycznie,

w żadnym przywołanym zastrzeżeniu, naruszenia jego rzeczywistego interesu prawnego lub uprawnień, które zostały naruszone ustaleniami planu. Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Ptaków „wnioskuje o nieumieszczanie w zatwierdzanym planie zapisu o możliwości budowy parków wiatrowych” Wniosek ten wypływa z przeświadczenia wnioskującego o tym, że budowa farmy wiatrowej zakłóci istniejącą równowagę środowiska w pogłowie dzikiej zwierzyny i ptactwa. Ponadto wnioskujący wskazuje na brak zapisu dotyczącego monitorowania oddziaływania na środowisko naturalne eksploatacji parku wiatrowego. Wnioskuje również o przeprowadzenie badań dotyczących szkodliwego oddziaływania na ludzi przebywających w strefie oddziaływania parku wiatrowego oraz ustanowienia strefy buforowej pomiędzy parkiem a zabudowaniami o szerokości 3 kilometrów.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wójt uznał, że taka właśnie forma wykorzystania przestrzeni, zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec stanowiącego podstawę polityki przestrzennej w gminie, jest najkorzystniejsza dla tego fragmentu przestrzeni gminy, jak również, że tak sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec. Wynika to zarówno z przesłanek merytorycznych (dobre grunty rolne i odpowiednia wietrzność konieczna przy lokalizacji urządzeń generujących z wiatru energię elektryczną), jak i ekonomicznych (korzystne opłaty z tytułu dzierżaw dla właścicieli gruntów, na których zlokalizowano urządzenia wiatrowe).

Analizy powstania potencjalnych szkód w środowisku powstałych w wyniku realizacji ustaleń planu dokonano w prognozie wpływu na środowisko opracowanej dla potrzeb planu. Prognoza ta została wykonana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz. U. z 2002 r. Nr 197, poz. 1667). Uzyskała ona stosowne, pozytywne uzgodnienia instytucji uzgadniających, w tym instytucji zajmujących się ochroną środowiska. Przedmiotowe opracowanie wykazało, że ze względu na awifaunę i chiropterofaunę lokalizacja parków wiatrowych wchodzących w skład Zespołu Elektrowni Wiatrowych na obszarze między Jędrzychowicami a Żarską Wsią jest możliwa. Obszar ten jest dla ptaków i nietoperzy mało wartościowy pod względem siedliskowym, usytuowany w bezpiecznej odległości od terenów ornitologicznie cennych i objętych ochroną powierzchniową. Występują na nim głównie gatunki pospolite i nie zagrożone w kraju. Dlatego też przeświadczenie wnoszącego wnioski należy uznać za subiektywne, a tym samym za bezzasadne.

Równie bezzasadny jest zarzut braku zapisu dotyczącego monitorowania oddziaływania na środowisko naturalne eksploatacji parku wiatrowego. Wnoszący przywołany brak nie zapoznał się szczegółowo z treścią uchwały zatwierdzającej przedmiotowy plan. Zapis uchwały w § 9 ust. 5 zobowiązuje inwestora do prowadzenia, w trakcie pierwszych 5 lat eksploatacji elektrowni, monitoringu skutków inwestycji na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem migrujących zwierząt, w zakresie uzgodnionym z organem administracji rządowej w zakresie ochrony przyrody. W przypadku stwierdzenia negatywnego wpływu na migrujące zwierzęta lub ostoje ich bytowania inwestor może być zobowiązany do podjęcia działań ratunkowych na własny koszt w celu usunięcia zagrożeń.

Następny wniosek, odnoszący się do ustanowienia strefy buforowej pomiędzy parkiem a zabudowaniami o szerokości 3 kilometrów, również wynika z braku znajomości istniejącego prawa. Normatywnym prawnym dla norm hałasu w środowisku jest rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826). Podano w nim dopuszczalne poziomy hałasu powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu i tereny podlegające ochronie w zależności od ich przeznaczenia. Zgodnie z wymogami ww. przepisu dokonano symulacji i obliczeń analitycznych w przywołanej wyżej prognozie wpływu na środowisko. W ich wyniku sformułowano wniosek: „Wprowadzenie do planu miejscowego zapisów umożliwiających sytuowanie na wytyczonych działkach urządzeń zespołu parków wiatrowych, składającego się z zespołu trzydziestu agregatów o mocy 2500 kW każdy, nie będzie skutkowało przekroczeniami wartości dopuszczalnych poziomu hałasu na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej sąsiadującej z parkami wiatrowymi” W świetle przywołanego stwierdzenia wniosek o ustanowienie wnioskowanej strefy buforowej należy uznać za bezpodstawny i oddalić.

W związku z powyższym, Rada Gminy Zgorzelec postanawia nie uwzględnić wniosków wniesionych przez Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Ptaków Grupa Lokalna OTOP Górne Łużyce, Parowa 161, 59-724 Osiecznica, pismem z dnia 20 grudnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie w zakresie UWAGI NR 2 (wniosku) złożonej przez Koło Łowieckie KNIEJA

Dnia 22 grudnia 2008 r. do Urzędu Gminy Zgorzelec wpłynęła pisemna uwaga (wniosek) Koła Łowieckiego KNIEJA w Zgorzelcu, ul. Francuska 8, 59-900 Zgorzelec – pismo z dnia 20 grudnia 2008 r. Została ona zakwalifikowana jako uwaga do przedmiotowego planu, zgodnie z art. 17 pkt. 11 i 12 oraz

art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Ponadto, należy stwierdzić, że uwagę wniesiono w ustawowym terminie, wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu planu miejscowego. W piśmie tym, Koło Łowieckie KNIEJA „wnosi o przedstawienie ekspertyzy dotyczącej oddziaływania siłowni wiatrowych na środowisko naturalne oraz dzikie ptactwo i zwierzynę... oraz ... „wnosi o wskazanie na podstawie badań naukowych krajów mających doświadczenie przy eksploatacji farm wiatrowych na zdrowotność i pogłowie zwierząt ze względu na negatywne oddziaływanie tzw. infradźwięków, efektu stroboskopowego, jaki będzie emitowała cała farma”.....

Rada Gminy Zgorzelec postanawia nie uwzględnić ww. wniosków.

Uzasadnienie:

Koło Łowieckie KNIEJA, wnoszące wnioski, nie jest właścicielem jakiegokolwiek działki w obszarze objętym opracowaniem. W swoim piśmie Towarzystwo nie wykazało faktycznie, w żadnym przywołanym zastrzeżeniu, naruszenia jego rzeczywistego interesu prawnego lub uprawnień, które zostały naruszone ustaleniami planu. Koło Łowieckie KNIEJA „wnosi o przedstawienie ekspertyzy dotyczącej oddziaływania siłowni wiatrowych na środowisko naturalne oraz dzikie ptactwo i zwierzynę... oraz ... „wnosi o wskazanie na podstawie badań naukowych krajów mających doświadczenie przy eksploatacji farm wiatrowych wpływu na zdrowotność i pogłowie zwierząt ze względu na negatywne oddziaływanie tzw. infradźwięków, efektu stroboskopowego, jaki będzie emitowała cała farma”.... Wniosek ten wypływa z braku wiedzy dotyczącej otoczenia prawnego niezbędnego do skutecznego przeprowadzenia procedury planu miejscowego, który wykazał wnioskujący w swoim piśmie. Podstawowym aktem prawnym dyscyplinującym czynności formalno-prawne sporządzenia planu miejscowego jest ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument ten, w art. 17 ust. 4, nakłada na sporządzającego projekt planu (Wójta Gminy Zgorzelec) obowiązek wykonania projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko jego zapisów, z uwzględnieniem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec. Analizy powstania potencjalnych szkód w środowisku, powstałych w wyniku realizacji ustaleń planu, dokonano w przywołanym dokumencie, tj. prognozie wpływu na środowisko, opracowanej dla potrzeb planu. Przywołana prognoza wpływu na środowisko została wykonana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz. U. z 2002 r. Nr 197, poz. 1667). Uzyskała ona stosowne pozytywne uzgodnienia instytucji uzgadniających w tym instytucji zajmujących się ochroną środowiska. Przedmiotowe opracowanie wykazało, że ze względu na awifaunę i chiropterofaunę lokalizacja parków wiatrowych wchodzących w skład Zespołu Elektrowni Wiatrowych na obszarze między Jędrzychowicami a Żarską Wsią jest możliwa. Obszar ten jest dla ptaków i nietoperzy mało wartościowy pod względem siedliskowym, usytuowany w bezpiecznej odległości od terenów ornitologicznie cennych i objętych ochroną powierzchniową. Występują na nim głównie gatunki pospolite i nie zagrożone w kraju. Na podstawie dostępnej literatury stwierdzono pomijalny wpływ farmy wiatrowej na ... „ populację zwierzyny”.....Równoczesne domaganie się o wskazanie na podstawie badań naukowych krajów mających doświadczenie przy eksploatacji farm wiatrowych wpływu na zdrowotność i pogłowie zwierząt ze względu na negatywne oddziaływanie tzw. infradźwięków, efektu stroboskopowego, jaki będzie emitowała cała farma, uznaje się jako wykroczenie poza kompetencje ustawy podstawowej. Przywołana ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie ustala w art. 15 zakres merytoryczny planu miejscowego. W treści przywołanego przepisu nie zawiera się obowiązek sporządzenia, wnioskowanego przez Koło Łowieckie, dokumentu.

Mając powyższe na uwadze, wątpliwości i oczekiwania wnoszącego wnioski należy uznać za subiektywne, nieznaające potwierdzenia w wymaganych procedurach formalno-prawnych sporządzania planu miejscowego, tym samym za bezzasadne.

W związku z powyższym, Rada Gminy Zgorzelec postanawia nie uwzględnić wniosków wniesionych przez Koło Łowieckie KNIEJA w Zgorzelcu, ul. Francuska 8, 59-900 Zgorzelec, pismem z dnia 20 grudnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie w zakresie UWAGI NR 3 (wniosku) złożonej przez Przedsiębiorstwo Gospodarcze KWADRO s. c.

Dnia 22 grudnia 2008 r. do Urzędu Gminy Zgorzelec wpłynęła pisemna uwaga (wniosek) Przedsiębiorstwa Gospodarczego KWADRO s. c. Jędrzychowice 84, 59-900 Zgorzelec – pismo z dnia 22 grudnia 2008r. Została ona zakwalifikowana jako uwaga do przedmiotowego planu, zgodnie z art. 17 pkt. 11 i 12 oraz art.18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Ponadto, należy stwierdzić, że uwagę wniesiono w ustawowym terminie, wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu planu miejscowego. W piśmie tym, Przedsiębiorstwo Gospodarcze

KWADRO „wnioskuje o nieumieszczanie w zatwierdzanym planie zapisu o możliwości budowy parków wiatrowych na terenie gruntów dzierżawionych przez wnioskujących” Wniosek ten wypływa z przeświadczenia wnioskującego o tym, że budowa farmy wiatrowej spowoduje obniżkę ekonomicznej wartości dzierżawionych pól oraz zmniejszy wartość rynkową prowadzonego przedsiębiorstwa.

Ponadto, wnioskujący wskazuje na brak analizy dotyczącej wzrostu kosztów produkcji rolnej na terenach objętych planem oraz nie zgadzają się ze twierdzeniem, że izolacja hałasu o zasięgu około 500 m zapewni brak negatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych na zdrowie ludzi. Wnosi, że prace polowe wymagają stałego przebywania w strefie uciążliwości, tj. od 8 do 16 godzin, oraz że pominięto w prognozie skutków wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze teren bagienno-leśny będący ostoją dla dzikiej zwierzyny i ptactwa (działka 415/7 obr. Jędrzychowice).

Wnioskuje również o wyjaśnienie możliwości ubiegania się o rekompensatę w zakresie kosztów degradacji gleby, szkodliwego oddziaływania wiatraków na człowieka, zwiększonych kosztów uprawy i innych czynników, o których obecnie wnioskujący nie ma wiedzy. Zarzutem dodatkowym i kuriozalnym jest zarzut braku należytej staranności w wyjaśnieniu negatywnych skutków prawnych umów dzierżawy gruntów w gminie Zgorzelec.

Rada Gminy Zgorzelec postanawia nie uwzględnić ww. wniosków.

Uzasadnienie:

Przedsiębiorstwo Gospodarcze KWADRO s. c, wnoszące wnioski, nie jest właścicielem jakiegokolwiek działki w obszarze objętym opracowaniem. W swoim piśmie Przedsiębiorstwo nie wykazało faktycznie, w żadnym przywołanym zastrzeżeniu, naruszenia jego rzeczywistego interesu prawnego lub uprawnień, które mogą być naruszone ustaleniami planu. Przedsiębiorstwo Gospodarcze KWADRO s. c „wnioskuje o nieumieszczanie w zatwierdzanym planie zapisu o możliwości budowy parków wiatrowych na terenie gruntów dzierżawionych przez wnioskujących” Wniosek ten wypływa z przeświadczenia wnioskującego o tym, że budowa farmy wiatrowej spowoduje obniżkę ekonomicznej wartości dzierżawionych pól oraz zmniejszy wartość rynkową prowadzonego przedsiębiorstwa.

Ponadto, wnioskujący wskazuje na brak analizy dotyczącej wzrostu kosztów produkcji rolnej na terenach objętych planem oraz nie zgadzają się z twierdzeniem, że izolacja hałasu o zasięgu około 500 m zapewni brak negatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych na zdrowie ludzi. Wnosi, że prace polowe wymagają stałego przebywania w strefie uciążliwości, tj. od 8 do 16 godzin, oraz że pominięto w prognozie skutków wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze teren bagienno-leśny będący ostoją dla dzikiej zwierzyny i ptactwa (działka 415/7 obr. Jędrzychowice).

Wnioskuje również o wyjaśnienie możliwości ubiegania się o rekompensatę w zakresie kosztów degradacji gleby, szkodliwego oddziaływania wiatraków na człowieka, zwiększonych kosztów uprawy i innych czynników, o których obecnie wnioskujący nie ma wiedzy. Zarzutem dodatkowym i kuriozalnym jest zarzut braku należytej staranności w wyjaśnieniu negatywnych skutków prawnych umów dzierżawy gruntów w gminie Zgorzelec.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wójt uznał, że taka właśnie forma wykorzystania przestrzeni, zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec stanowiącego podstawę polityki przestrzennej w gminie, jest najkorzystniejsza dla tego fragmentu przestrzeni gminy, jak również, że tak sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec. Wynika to zarówno z przesłanek merytorycznych (dobre grunty rolne i odpowiednia wietrzność konieczna przy lokalizacji urządzeń generujących z wiatru energię elektryczną), jak i ekonomicznych (korzystne opłaty z tytułu dzierżaw dla właścicieli gruntów, na których zlokalizowano urządzenia wiatrowe, wysoki wskaźnik bezrobocia w tym rejonie zmuszający do szukania alternatywnych źródeł dochodu dla mieszkańców, jakimi będą opłaty za dzierżawy gruntów wskazanych do lokalizacji parków wiatrowych). Kryterium podstawowym przy wyborze omawianych lokalizacji była merytoryczna poprawność usytuowania wiatraków, tak aby były one oddalone od siebie w odległościach zapewniających właściwą moc urządzeń generujących oraz aby izolacja przewidywanego hałasu obejmowała swym zasięgiem jak najmniejszy obszar terenu. Kryterium własności terenu, na którym lokalizowany jest wiatrak, było kryterium wspomagającym. Ze względów społecznych umiejscowienie urządzeń na obszarze stanowiącym własność wielu osób fizycznych w sposób zadawalający wszystkich właścicieli jest niezwykle trudny i praktycznie niemożliwy. Usytuowanie urządzeń wiatrowych w sposób podany w projekcie planu jest poprawne i zapewnia kompromisowe respektowanie wniosków wielu osób.

Takie ustalenie w niczym nie utrudnia rolniczego wykorzystania wskazywanych przez dzierżawców terenów. Obawy Przedsiębiorstwa Gospodarczego KWADRO o niższą wartość gruntów rolnych na skutek wprowadzenia na nie funkcji farm wiatrowych jest nieuzasadnione. Analizy wartości nieruchomości w omawianym obszarze wykazują wzrost wartości gruntów w obszarach bezpośrednio przyległych do przedmiotowego parku wiatrowego. Tendencję tę potwierdzają analizy wartości gruntów prowadzone w innych porównywalnych obszarach lokalizacji parków wiatrowych zrealizowanych na Pomorzu. Brak natomiast jednoznacznych przesłanek, które potwierdzają obawy o niższą wartość rynkową

prowadzonego przedsiębiorstwa. Obawę taką należy uznać za subiektywną i wyływającą z braku pełnej wiedzy o ekonomicznych konsekwencjach prowadzenia przez gminę polityki zrównoważonego rozwoju. Subiektywne poczucie niekorzystnych zmian ekonomicznych przez przedsiębiorstwo, jakie mogą zaistnieć z wielu różnych przyczyn (np. związanych z brakiem energii elektrycznej) nie stanowi przedmiotu rozstrzyganej sprawy.

Odnosząc się do twierdzenia, że izolacja hałasu o zasięgu około 500 m nie zapewni negatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych na zdrowie ludzi, ponieważ prace polowe wymagają stałego przebywania w strefie uciążliwości, tj. od 8 do 16 godzin, należy stwierdzić, że w literaturze tematu nie uwzględnia się przebywania ludzi ponad 8 godzin w warunkach skrajnie niebezpiecznych dla życia i zdrowia, przy czym należy stwierdzić, że przebywanie w strefie parku wiatrowego trudno zaliczyć do bardziej niebezpiecznych niż użytkowanie maszyn rolniczych, które w momencie użytkowania są źródłem hałasu wielokrotnie przekraczającym dopuszczalne normy hałasowe określone w regulaminach bezpieczeństwa i higieny pracy.

Ponadto, w prognozie skutków wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze nie pominięto terenu działka 415/7 obr. Jędrzychowice, która nie jest terenem bagienno-leśnym będący ostoją dla dzikiej zwierzyny i ptactwa tylko kompleksem rolnym dobrych i średniodobrych gruntów ornich (RIIIa; RIVa; RV) oraz użytków rolnych (LII; LIII; LIV) i leśnych (LsV).

Natomiast za kuriozalne uznaje się domaganie się, przez wnoszące uwagi Przedsiębiorstwo, wyjaśnienia możliwości ubiegania się o rekompensatę w zakresie kosztów degradacji gleby, szkodliwego oddziaływania wiatraków na człowieka, zwiększonych kosztów uprawy i innych czynników, o których obecnie wnioskujący nie ma wiedzy, oraz zarzut braku należytej staranności w wyjaśnieniu negatywnych skutków prawnych umów dzierżawy gruntów w gminie Zgorzelec. Odnosząc się do dwóch ostatnich zastrzeżeń, należy wskazać wnoszącemu uwagi całkowitą nieznaną podstawowego aktu prawnego określającego zakres działania i zadania gminy, jakim jest ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, która w rozdziale 2 określa szczegółowo zakres działania i zadania gminy. Uważna lektura tego podstawowego aktu prawnego pozwala z całą mocą stwierdzić, że wymagania stawiane gminie przez Przedsiębiorstwo są całkowicie bezpodstawne i bezzasadne. Gmina działa w interesie publicznym i nie może realizować partykularnych interesów osób prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy. Ponadto, określenie konkretnych propozycji zrekompensowania szkód i zagrożeń związanych z realizacją planowanej inwestycji nie stanowi zakresu rzeczowego projektu planu. Tym samym, nie może być przedmiotem wniosku czy zarzutu Przedsiębiorstwa Gospodarczego KWADRO.

W związku z powyższym, Rada Gminy Zgorzelec postanawia nie uwzględnić wniosków wniesionych przez Przedsiębiorstwo Gospodarcze KWADRO s. c. Jędrzychowice 84, 59-900 Zgorzelec, pismem z dnia 22 grudnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie w zakresie UWAGI NR 4 (wniosku) złożonej przez Towarzystwo Ochrony Przyrody i Krajobrazu TOPiK

Dnia 22 grudnia 2008 r. do Urzędu Gminy Zgorzelec wpłynęła pisemna uwaga (wniosek) Towarzystwa Ochrony Przyrody i Krajobrazu TOPiK, ul. Olszewskiego 7, 59-900 Zgorzelec – pismo z dnia z dnia 22 grudnia 2008 r. Została ona zakwalifikowana jako uwaga do przedmiotowego planu, zgodnie z art. 17 pkt. 11 i 12 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Ponadto, należy stwierdzić, że uwagę wniesiono w ustawowym terminie, wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu planu miejscowego. W piśmie tym, Towarzystwo Ochrony Przyrody i Krajobrazu TOPiK „*wyraża sprzeciw wobec projektów budowy zespołu parku wiatrowego „Jędrzychowice”, który zlokalizowano w sąsiedztwie niezwykle wartościowych pod względem przyrodniczym stawów hodowlanych w Jędrzychowicach i Łagowie oraz projektowanych obszarów Natura 2000*”..... Wniosek ten wyływa z przeświadczenia wnioskującego o tym, że budowa farmy wiatrowej spowoduje zaistnienie poważnego ryzyka negatywnego wpływu na ptaki i nietoperze. Ponadto wnioskujący wnosi o zobowiązanie inwestora do wykonania badań szczegółowych związanych z oceną natężenia i kierunków przelotu ptaków i nietoperzy. Wnioskuje również o sporządzenie raportu oddziaływania inwestycji nie tylko na awifaunę i chiropterofaunę, lecz także na pozostałe przedmioty ochrony Natura 2000. W dalszej treści pisma TOPiK wyraża swój niepokój o los nie tylko ich małej ojczyzny, ale również o harmonię przyrodniczo-kulturową wielowiekowego kształtowania krajobrazu rejonu. Budowa farm wiatrakowych obniży walory turystyczno-krajobrazowe i przyrodnicze obszaru pogranicza śląsko-łużyckiego.

Rada Gminy Zgorzelec postanawia nie uwzględnić ww. wniosków.

Uzasadnienie:

Towarzystwo Ochrony Przyrody i Krajobrazu TOPiK, wnoszące wnioski, nie jest właścicielem jakiegokolwiek działki w obszarze objętym opracowaniem. W swoim piśmie Towarzystwo nie wykazało faktycznie, w żadnym przywołanym zastrzeżeniu, naruszenia jego rzeczywistego interesu prawnego lub uprawnień, które zostały naruszone ustaleniami planu. Towarzystwo Ochrony Przyrody i Krajobrazu TOPiK „*wyraża sprzeciw wobec projektów budowy zespołu parku*

wiatrowego „Jędrzychowice”, który zlokalizowano w sąsiedztwie niezwykle wartościowych pod względem przyrodniczym stawów hodowlanych w Jędrzychowicach i Łagowie oraz projektowanych obszarów Natura 2000”..... Wniosek ten wypływa z przeświadczenia wnioskującego o tym, że budowa farmy wiatrowej spowoduje zaistnienie poważnego ryzyka negatywnego wpływu na ptaki i nietoperze. Ponadto wnioskujący wnosi o zobowiązanie inwestora do wykonania badań szczegółowych związanych z oceną natężenia i kierunków przelotu ptaków i nietoperzy. Wnioskuje również o sporządzenie raportu oddziaływania inwestycji nie tylko na awifaunę i chiropterofaunę, lecz także na pozostałe przedmioty ochrony Natura 2000. W dalszej treści pisma TOPiK wyraża swój niepokój o los nie tylko ich małej ojczyzny, ale również o harmonię przyrodniczo-kulturową wielowiekowego kształtowania krajobrazu rejonu. Budowa farm wiatrakowych obniży walory turystyczno-krajobrazowe i przyrodnicze obszaru pogranicza śląsko-łużyckiego.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wójt uznał, że taka właśnie forma wykorzystania przestrzeni, zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec, stanowiącego podstawę polityki przestrzennej w gminie, jest najkorzystniejsza dla tego fragmentu przestrzeni gminy, jak również, że tak sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec. Wynika to zarówno z przesłanek merytorycznych (dobre grunty rolne i odpowiednia wietrzność konieczna przy lokalizacji urządzeń generujących z wiatru energię elektryczną), jak i ekonomicznych (korzystne opłaty z tytułu dzierżaw dla właścicieli gruntów, na których zlokalizowano urządzenia wiatrowe, wysoki wskaźnik bezrobocia w tym rejonie zmusza do szukania źródeł dochodu dla mieszkańców, jakimi będą opłaty za dzierżawy gruntów wskazanych do lokalizacji parków wiatrowych).

Odnosząc się do konstatacji wnoszących wnioski dotyczące obaw o los nie tylko ich małej ojczyzny, ale również o harmonię przyrodniczo-kulturową wielowiekowego kształtowania krajobrazu rejonu, należy stwierdzić, że zgodnie z treścią prognozy wpływ na środowisko ustaleń planu, który to dokument został wykonany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz. U. z 2002 r. Nr 197, poz. 1667), który uzyskał wymagane prawem, pozytywne uzgodnienia instytucji uzgadniających, w tym instytucji zajmujących się ochroną środowiska kulturowego, w swej treści opisała skutki dla krajobrazu wynikające z umiejscowienia w nim urządzeń wiatrowych *„zależność pomiędzy krajobrazem i elementami w nim umieszczonymi wynika z jego formy, ukształtowania, charakteru pokrycia, rzeźby, jak również gabarytów urządzeń, które są w nim wpisane. Charakter badanego krajobrazu we wszystkich panoramach (od północnej do południowej) wynika z elementów w nim występujących. Omawiany obszar to monotony krajobraz pól uprawnych w panoramie z kierunków: południowego, wschodniego, zachodniego. Mała ilość elementów technicznych występujących w badanym obszarze (napowietrzne linie 110kV oraz inne o mocy znamionowej 15kV, drogi lokalne i ponadlokalne) powoduje, że krajobraz nie uległ znacznemu przekształceniu oraz nie zatracił swojego pierwotnego, naturalnego charakteru. Wpisanie w panoramy widokowe różnej ilości urządzeń wiatrowych, nawet o tak znaczących gabarytach, nie zmieni istotnie jego charakteru. W omawianych panoramach na tle nieboskłonu, ponad linią horyzontu zostaną zarysowane kontury łopat wirników. Najbardziej intensywne oddziaływanie zespołu parków na krajobraz będzie miało miejsce jedynie w miejscu ich lokalizacji oraz wzdłuż korytarzy dróg. Urządzenia będą stanowiły niewątpliwie zdecydowaną dominantę wysokościową mocno zauważalną w przywołanych panoramach, przewyższając skalę wszystkich występujących w otoczeniu składników krajobrazu i zmieniając jego naturalny charakter. Osobnym zagadnieniem jest estetyczny aspekt tej zmiany. Przedmiotowa prognoza nie analizuje estetycznych zagadnień związanych z istnieniem elementów technicznych w krajobrazie naturalnym, uznając że byłaby to ocena o charakterze subiektywnym”....* Z przytoczonego opisu wynika, że wątpliwości sformułowane przez wnoszących mają charakter subiektywny. Analiza szkód i zagrożeń posiadających walor subiektywności związanych z realizacją planowanej inwestycji nie stanowi zakresu rzeczowego projektu planu. Tym samym, nie może być przedmiotem zarzutu Towarzystwa Ochrony Przyrody i Krajobrazu TOPiK.

W związku z powyższym, Rada Gminy Zgorzelec postanawia nie uwzględnić wniosków wniesionych przez Towarzystwo Ochrony Przyrody i Krajobrazu TOPiK, ul. Olszewskiego 7, 59-900 Zgorzelec, pismem z dnia z dnia 22 grudnia 2008 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec, dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec–Pieńsk, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Rada Gminy Zgorzelec, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu parków wiatrowych, na wniosek Wójta, rozstrzyga, co następuje:

1. Obszar objęty projektem Planu leży w strefie nieurbanizowanej i nie jest zaopatrzony w infrastrukturę, tj.: energię elektryczną, wodę, odprowadzenie ścieków, energię cieplną.
2. Przedmiot ustaleń planu, tj. zespół parków wiatrowych, nie wymaga infrastruktury z wyjątkiem energii elektrycznej.
3. Wszelkie zmiany dotyczące infrastruktury, wynikające z zapotrzebowania inwestorów realizujących ustalenia planu i mających tytuł prawny nie będą obciążały budżetu gminy.

§ 2

W obszarze ww. planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.