UCHWAŁA NR LXVII/406/2014
RADY GMINY OŁAWA

z dnia 27 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Psary w gminie Oława.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XVII/93/2011Rady Gminy Oława z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Psary w gminie Oława, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku zmienionego uchwałą Nr LXV/393/2014 z dnia 29 kwietnia 2014 r., Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Psary w gminie Oława, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak form ochrony przyrody;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obszarów oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbole terenów,

d) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,

e) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji,

f) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych,

g) stanowisko archeologiczne wpisane o rejestru zabytków wraz z numerem,

h) stanowisko archeologiczne wraz z numerem,

i) zespół pałacowo - folwarczny wpisany do gminnej ewidencji zabytków,

j) zabytkowe aleje,

k) zasięg strefy ochronnej od elektrowni (siłowni) wiatrowych,

l) zasięg strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;

2) obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - granica strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody dla grupowych wodociągów wiejskich;

3) oznaczenia informacyjne:

a) granica gminy Oława,

b) granica obrębów,

c) oś linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV,

d) granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznej,

e) oś gazociągu wysokiego ciśnienia,

f) granica strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia,

g) powierzchnia terenu w hektarach,

h) numer drogi powiatowej.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **elektrownia (siłownia) wiatrowa** – należy przez to rozumieć budowlę wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, stanowiącą techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię kinetyczną wiatru w energię elektryczną;

2) **linia elektroenergetyczna 110 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną 110kV relacji Hermanowice - Czechnice - Klecina, która jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

3) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiejkolwiek postaci;

4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;

5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

6) **szyld** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;

7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;

8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków - mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej - **EW** – teren elektrowni (siłowni) wiatrowych;

2) tereny infrastruktury technicznej - **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

3) tereny użytkowane rolniczo:

a) **RM** - teren zabudowy zagrodowej,

b) **RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

c) **R** - teren rolniczy,

d) **R/EW** - teren rolniczy z dopuszczeniem elektrowni (siłowni) wiatrowych;

4) tereny zieleni:

a) **ZC** - teren cmentarza,

b) **ZL** - teren lasu,

c) **RZ** - teren zieleni nieurządzonej;

5) tereny komunikacji:

a) **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej,

b) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej,

c) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych - wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny powinny być pomalowane na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa - bez refleksów świetlnych;

2) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

a) dopuszcza się lokalizację:

- obiektów małej architektury,

- szyldów,

- symbolu producenta i logo inwestora na konstrukcji elektrowni (siłowni) wiatrowej,

b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,

c) dla ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych: prefabrykatów, przęseł.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

1) oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby itp.;

2) ustala się obowiązek wykonania terenów narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi jako szczelne i nienasiąkliwe;

3) zakaz likwidacji zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – jeżeli nie wynika ona z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej, z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, czy też budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

4) obowiązek prowadzenia prac ziemnych w sposób minimalizujący zniekształcenie rzeźby terenu;

5) w celu wykluczenia lub ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, przy realizacji i eksploatacji elektrowni (siłowni) wiatrowych ustala się obowiązek: prowadzenia monitoringu skutków inwestycji na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem stanu klimatu akustycznego, wód gruntowych, zanieczyszczeń powietrza, uciążliwości dla sąsiadujących terenów rolniczych;

6) realizacja zespołu elektrowni (siłowni) wiatrowych wymaga przeprowadzenia analizy przyrodniczo – środowiskowej, sporządzonej w ramach procedury w sprawie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w szczególności w zakresie oddziaływania na ptaki i nietoperze;

7) w odniesieniu do elektrowni (siłowni) wiatrowych ustala się:

   a) obowiązek lokalizowania elektrowni (siłowni) wiatrowych w odległości co najmniej 500 m od terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi – w celu spełnienia warunków wynikających z norm poziomu hałasu, ustalonych w obowiązujących przepisach dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, zabezpieczenia środowiska przed emisją fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi,

   b) obowiązek przeprowadzenia robót budowlanych w sposób minimalizujący uszkodzenia wierzchniej warstwy gleby,

   c) obowiązek zdjęcia warstwy humusowej podczas budowy elektrowni (siłowni) wiatrowych i obiektów towarzyszących oraz wykorzystanie jej do nasadzeń zieleni oraz rekultywacji innych terenów,

   d) obowiązek wywozu odpadów technologicznych i budowlanych oraz ich utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami lokalnymi i przepisami ustawy o odpadach,

   e) obowiązek prowadzenia monitoringu wpływu realizacji elektrowni (siłowni) wiatrowych na środowisko, w szczególności na ptaki i nietoperze,

   f) urządzenia budowlane i inne budowle, towarzyszące elektrowniom (siłowniom) wiatrowym, należy sytuować na wyznaczonych obszarach (**EW**, **R/EW)**,

   g) należy zachować pas szerokości min. 10 m powierzchni biologicznie czynnej od cieków powierzchniowych, zagospodarowany w sposób umożliwiający pełnienie funkcji biofiltra.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której:

   a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;

2) wyznacza się strefę „K" ochrony krajobrazu kulturowego, w której:

a) planowane zagospodarowanie infrastrukturą i obiektami budowlanymi związanymi z elektrownią (siłownią) wiatrową nie może mieć negatywnego wpływu na lokalne wartości kulturowe, a szczególnie na krajobraz kulturowy - historycznych dominant, panoram, osi widokowych,

b) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,

c) napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę krajobrazu kulturowego,

d) wszelkie prace budowlane w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków;

3) wyznacza się strefę „E" ochrony ekspozycji, zgodnie z rysunkiem planu, w której:

a) obowiązuje ochrona właściwej ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych poprzez wykluczenie lokalizacji konstrukcji wieżowych, dominant przestrzennych oraz elementów kubaturowych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości oraz nie harmonizujących z krajobrazem kulturowym miejscowości,

b) wszelkie prace budowlane w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków;

4) ochronę zabytkowych układów zieleni, w tym zabytkowych alei, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje:

a) wymóg zachowania jako założenia zielone,

b) prowadzenie wszelkich prace przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków;

5) obowiązuje ochrona udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

miejscowość	numer stanowiska na obszarze/ numer obszaru AZP	rodzaj stanowiska (funkcja)	chronologia (kultura)	numer rejestru
Psary	4/18/85-31			Nr Arch/1176/611/1987 z dnia 17.03.1987 r.
Psary	6/20/85-31			Nr Arch/1169/604/1986 z dnia 29.12.1986 r.

6) obowiązuje ochrona udokumentowanego stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków:

miejscowość	numer stanowiska na obszarze/ numer obszaru AZP	dokumentacja archiwalna	rodzaj stanowiska (funkcja)	chronologia (kultura)
Psary	2/16/85-32	WUOZ	osada	XIV-XVII w.

7) dla stanowisk, o których mowa w pkt. 5 i 6 obowiązuje:

a) zakaz wprowadzania zalesień,

b) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne - tereny dróg publicznych (**KDZ**, **KDL**);

3) dla terenów wymienionych w pkt 2 obowiązuje:

   a) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej,

   b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m nad poziomem terenu należy zgłaszać do organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obiekty budowlane o wysokości równej i większej 100 m nad poziomem terenu, kwalifikuje sie jako przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefie ochronnej od elektrowni (siłowni) wiatrowych, wyznaczonej na rysunku planu, przy lokalizacji elektrowni (siłowni) ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości do krawędzi śmigła elektrowni (siłowni) wiatrowej:

   a) 500 metrów – od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,

   b) 200 metrów – od innych elektrowni (siłowni) wiatrowych,

   c) 15 metrów – od linii rozgraniczających dróg publicznych,

   d) 200 metrów – od granicy lasów;

4) część terenów znajduje się w strefie technicznej od linii elektroenergetycznych napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40,00 m (po 20,00 m od osi linii), według przepisów szczególnych;

5) części terenu **6.R** znajduje się w strefie ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,00 m (po 25,00 m od osi gazociągu), według przepisów szczególnych;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych Rozdział 3.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:

   a) 1400 m^2 dla elektrowni (siłowni) wiatrowych,

   b) 250 m^2 dla zabudowy zagrodowej,

   c) 250 m^2 dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

   d) 5 m^2 dla obiektu infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:

   a) 40 m dla elektrowni (siłowni) wiatrowych,

   b) 10 m dla zabudowy zagrodowej,

   c) 10 m dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

d) 1 m dla obiektu infrastruktury technicznej;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 40° a 140°.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

a) droga publiczna zbiorcza (**KDZ**),

b) droga publiczna lokalna (**KDL**),

c) drogi wewnętrzne (**KDW**);

2) drogi wewnętrzne dopuszcza się na terenach wymienionych w § 3 pkt 1, 2 i pkt 3 lit. a, b, d;

3) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2 nie mniejsza niż 5 m;

4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

a) dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,

b) dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk pracy,

c) dla cmentarza – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni cmentarza;

5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 4, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz planowanej infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty z nimi związane na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:

a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,

c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:

a) odprowadzenie ścieków do siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych i wywożenie do oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,

c) dopuszcza się budowę oczyszczalni przydomowej pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów odrębnych;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny własne inwestora pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,

c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,

d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, za pomocą urządzeń do podczyszczania przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika,

e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d, z obowiązkiem odprowadzenia wód do zbiorników poprzez właściwe separatory i wywożenie do oczyszczalni;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:

a) zaopatrzenie poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje:

a) zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych źródeł ciepła,

b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii elektrycznej, słonecznej o mocy nieprzekraczającej 100kW lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych na warunkach określonych przez właściciela sieci dystrybucyjnej lub zasilanie energią elektryczną wytworzoną przez elektrownie (siłownie) wiatrowe,

b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,

c) ustala się przyłączenie zespołu elektrowni (siłowni) wiatrowych do publicznego układu zasilania elektroenergetycznego,

d) energia wytwarzana w elektrowniach (siłowniach) wiatrowych będzie przesyłana projektowanymi liniami kablowymi SN(WN) do planowanej stacji SN/WN (GPO – Główny Punkt Odbioru) i dalej liniami kablowymi WN do istniejącego GPZ (Głównego Punktu Zasilania), wskazanego przez zarządcę sieci; dopuszcza się również przesył wytwarzanej energii liniami kablowymi SN bezpośrednio do istniejącego GPZ,

e) linie i urządzenia elektroenergetyczne, związane z odprowadzaniem wytworzonej przez turbiny wiatrowe energii elektrycznej do sieci przesyłowej, powinny spełniać warunki techniczne określone w przepisach szczególnych,

f) przebiegająca przez obszar objęty planem linia elektroenergetyczna średniego napięcia (20 kV) – do zachowania, z możliwością rozbudowy, przebudowy, skablowania;

9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej - obowiązuje budowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;

10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:

a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,

b) odpady stałe należy gromadzić w szczelnych pojemnikach i wywozić na wskazane wysypisko śmieci,

c) odpady płynne należy gromadzić - w zbiornikach bezodpływowych i systematycznie wywozić do oczyszczalni ścieków,

d) odpady niebezpieczne w tym płyny i oleje przepracowane, czyściwa itp., należy gromadzić w szczelnych, zamkniętych pojemnikach i zapewnić ich odbiór i utylizację;

11) w zakresie melioracji obowiązuje:

a) pozostawienie wzdłuż krawędzi cieków pasa technicznego o szerokości 10,0 m wolnego od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,

b) pozostawienie wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych pasa technicznego o szerokości min. 1,5 m wolnego od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,

c) występujące na obszarach elektrowni (siłowni) wiatrowych urządzenia drenarskie i melioracyjne należy zachować, a w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną w uzgodnieniu z jej zarządcą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego tożsame z liniami rozgraniczającymi następujących terenów: 1.E, 2.E, 3.E, 4.E, KDZ, 1.KDL, 2.KDL, ZC.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) w trakcie budowy, konserwacji, montażu i demontażu elektrowni (siłowni) wiatrowych dopuszcza się tymczasowe utwardzenie części terenów upraw rolnych;

2) po zakończeniu robót budowlanych związanych z budową, konserwacją, montażem i demontażem elektrowni (siłowni) wiatrowych – tereny, o których mowa w pkt. 1, należy przywrócić do użytkowania rolniczego.

§ 14. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.EW, 2.EW, 3.EW, 4.EW obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren elektrowni (siłowni) wiatrowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się elektrownie (siłownie) wiatrowe o mocy do 7,5 MW każda, wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą,

b) zakaz stosowania oświetlenia wież elektrowni (siłowni) wiatrowych, powodującego nadmierne podświetlenie tła, zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz przypominającego znaki nawigacyjne;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy elektrowni (siłowni) wiatrowych nie większa niż:

- 160 metrów – dla konstrukcji wieży,

- 230 metrów – dla skrajnego punktu skrzydła w pozycji pionowej,

b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.E, 2.E, 3.E, 4.E obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja linii elektroenergetycznej 110 kV oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną,

b) zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, w tym prowadzenie gospodarki rolnej, leśnej, na terenach nie zajętych przez słupy linii elektroenergetycznej 110 kV oraz obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą elektroenergetyczną,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wynikające z przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość słupów, mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu słupa, nie większa niż:

- 35 metrów w strefie „K” ochrony konserwatorskiej,

- 40 metrów dla pozostałych terenów,

b) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zwiększenie wysokości słupów do 49 m, jeśli wysokość ta niezbędna będzie do spełnienia wymagań ochrony środowiska i przyrody, ochrony przeciwpowodziowej, bezpieczeństwa publicznego oraz warunków terenowych, za wyjątkiem strefy „K” ochrony konserwatorskiej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;

2) zasady zagospodarowania terenu - teren stanowi część nieruchomości znajdującej się poza granicami planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,

- maksymalna – 0,4,

d) geometria dachu - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 38° do 45°,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna terenu poprzez część nieruchomości znajdującą się poza granicami planu;

5) ustalenia dotyczące pokrycia dachów - pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) teren stanowi część nieruchomości znajdującej się poza granicami planu,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy wyłącznie w miejscu nieistniejących obiektów historycznych lub jako uzupełnienie układu zabudowy,

c) zakaz stosowania wewnętrznych trwałych ogrodzeń dzielących niniejszy teren i wprowadzania nawierzchni bitumicznych,

d) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

e) zakaz lokalizacji wiat i składowisk;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,

b) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,

- maksymalna – 0,4,

c) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci od 38° do 45°,

- dopuszcza się stosowanie innej geometrii dachu niż wymieniona wyżej w historycznie uzasadnionych przypadkach,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna poprzez część nieruchomości znajdującą się poza granicami planu;

5) ustalenia dotyczące pokrycia dachów - pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastym.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren rolniczy;

b) uzupełniające:

- maszty z urządzeniami do pomiaru kierunku i prędkości wiatru,

- tymczasowe place i drogi montażowe, związane z budową, konserwacją, montażem i demontażem elektrowni (siłowni) wiatrowych – zgodnie z § 13;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz masztów z urządzeniami do pomiaru kierunku i prędkości wiatru, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zakazuje się lokalizacji masztów z urządzeniami do pomiaru i prędkości wiatru w strefie „K” ochrony konserwatorskiej,

c) wysokość masztów z urządzeniami do pomiaru kierunku i prędkości wiatru nie większa niż 200 m.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.R/EW, 2.R/EW, 3.R/EW, 4.R/EW obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren rolniczy z dopuszczeniem elektrowni (siłowni) wiatrowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację elektrowni (siłowni) wiatrowych o mocy do 7,5 MW każda, wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą,

b) zakaz stosowania oświetlenia wież elektrowni (siłowni) wiatrowych, powodującego nadmierne podświetlenie tła, zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz przypominającego znaki nawigacyjne,

c) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem elektrowni (siłowni) wiatrowych wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy elektrowni (siłowni) wiatrowych nie większa niż:

- 160 metrów – dla konstrukcji wieży,

- 230 metrów – dla skrajnego punktu skrzydła w pozycji pionowej,

b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – cmentarz;

2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów budowlanych związanych wyłącznie z obsługą cmentarza: kaplica, kostnica, dom przedpogrzebowy, administracja cmentarza;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy – nie większa niż 9 m,

b) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 36° do 45°,

c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 20% powierzchni terenu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - lasy;

2) zasady zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - zieleń nieurządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) obowiązuje zachowanie zabytkowej alei.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna zbiorcza kategorii powiatowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 7 m.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna lokalna kategorii gminnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 4 m,

c) nawierzchnia utwardzona umożliwiająca obsługę urządzeń elektrowni (siłowni) wiatrowych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Oława

mgr Dariusz Witkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI PSARY W GMINIE OŁAWA

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXVII/406/2014
Rady Gminy Oława
z dnia 27 czerwca 2014 r.

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000

N

0m 200m

GAĆ

PSARY

LEGENDA

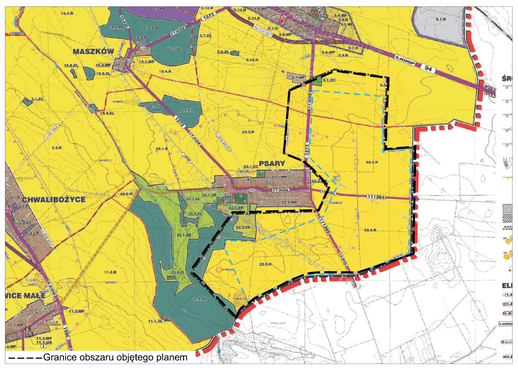
- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.EW Symbole terenów
- Granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- Zasięg strefy "E" ochrony ekspozycji
- Granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych
- 2/16/85 - 32 Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem
- 4/18/85 - 31 Stanowisko archeologiczne wraz z numerem
- Zespół pałacowo - folwarczny wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Zabytkowe aleje
- Zasięg strefy ochronnej od elektrowni (siłowni) wiatrowych
- Zasięg strefy ochrony sanitarnej od cmentarza
- EW Teren elektrowni (siłowni) wiatrowych
- E Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
- RM Teren zabudowy zagrodowej
- RU Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
- R Teren rolniczy
- R/EW Teren roliczy z dopuszczeniem elektrowni (siłowni) wiatrowych
- ZC Teren cmentarza
- ZL Teren lasu
- RZ Teren zieleni nieurządzonej
- KDZ Teren drogi publicznej zbiorczej
- KDL Teren drogi publicznej lokalnej
- KDW Teren drogi wewnętrznej

OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody dla grupowych wodociągów wiejskich

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Granica gminy Oława
- Granica obrębów
- Oś linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV
- Granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznej
- Oś gazociągu wysokiego ciśnienia
- Granica strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia
- 0.214 Powierzchnia terenu w hektarach
- 1573 Numer drogi powiatowej



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŁAWA, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVII/359/2005 RADY GMINY OŁAWA Z DNIA 16 GRUDNIA 2005 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR LXV/393/2014 Z DNIA 29 KWIETNIA 2014R.

STAROSTA OŁAWSKI
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ w OŁAWIE
Potwierdza się zgodność zwrotnej mapy z wypisem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu ...
i pozostającym/ym pod nr ...
Niniejsza mapa nie może służyć celom prawnym
Oława 16 KWI. 2015 z up. STAROSTY

STAROSTA OŁAWSKI
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ w OŁAWIE
Rozpowszechnianie, rozpowszechnianie, oraz modyfikowanie w celu rozpowszechniania i rozpowszechniania niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.)
Oława 16 KWI. 2015 z up. STAROSTY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI PSARY W GMINIE OŁAWA

SKALA 1:2000

Załącznik nr 1
do uchwały Nr LXVII/406/2014
Rady Gminy Oława
z dnia 27 czerwca 2014 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Wojciech Kotla	ZOIIU nr Z-398
mgr inż. Grzegorz Szewczyk	ZOIIU nr Z-410
mgr inż. Monika Krużołek	- asystent projektanta
mgr inż. Rafał Odachowski	- ochrona środowiska

OŁAWA 2014

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXVII/406/2014

Rady Gminy Oława

z dnia 27 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Psary w gminie Oława nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXVII/406/2014

Rady Gminy Oława

z dnia 27 czerwca 2014 r.

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

§1

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§2

Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;
2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
6) innych środków zewnętrznych;
7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§3

Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Uzasadnienie

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Gminy Oława w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Psary w gminie Oława

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława" oraz na podstawie uchwały Nr XVII/92/2011 Rady Gminy Oława z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Psary w gminie Oława, sporządzono projekt planu. Opracowany plan jest odzwierciedleniem polityki przestrzennej Gminy dla przedmiotowego obszaru, zainicjowanej wnioskami prywatnych inwestorów w celu przygotowania możliwości realizacji zamierzeń polegających na pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 378,5 ha położony przy wschodniej granicy gminy w sąsiedztwie miejscowości Psary od zachodu i Gać od Północy. Od południa obszar ogranicza kompleks leśny w części znajdujący się w granicach planu. W przedmiotowym planie przewidziano 4 lokalizacje turbin wiatrowych, ponadto określono zasady ochrony środowiska, ładu przestrzennego i wymagań ochrony zdrowia i życia mieszkańców gminy Oława. Dodatkowo plan reguluje przebieg i docelową postać układu komunikacyjnego, w tym drogi publicznej głównej kategorii powiatowej, dróg publicznych lokalnych kategorii gminnej oraz dróg wewnętrznych. Dla terenów stanowiących niewielkie fragmenty większych nieruchomości pod zabudowę (zabudowa zagrodowa i obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych) w planie ustalono szczegółowe parametry zabudowy takie jak wysokość, geometria dachu i inne niezbędne do prawidłowego rozwoju elementy kształtowania przestrzeni. Do przedmiotowego planu wyłożonego w dniach od 26 września 2013 r. do 25 października 2013 r. nie złożono uwag. Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława". Projekt planu przeszedł wymaganą procedurę formalno-prawną, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i może być przedmiotem uchwalenia.