

**UCHWAŁA NR2014
RADY GMINY OŁAWA
z dnia.....2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Bolechów 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 XXXV/196/2012 Rady Gminy Oława z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Bolechów w gminie Oława, zmienionej uchwałą Nr XLII/259/2013 z dnia 26 marca 2013 r., 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 Bolechów w gminie Oława, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania 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) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji,
 - d) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - e) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych,
 - f) stanowisko archeologiczne wraz z numerem,
 - g) symbol terenu;
 - 2) obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) zasięg strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych,
- b) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 321 „Subzbiornik Kąty Wrocławskie – Oława – Brzeg”;
- 3) oznaczenia informacyjne:
 - a) granica obrębów,
 - b) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **elektrownia 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) **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 jakiegokolwiek postaci;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **szyld** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) teren produkcji – **EW** – teren elektrowni wiatrowych, elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych;
- 2) teren użytkowany rolniczo – **R** - teren rolniczy;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej,
 - b) **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,
 - sztyldów,
 - symbolu producenta i logo inwestora na konstrukcji elektrowni wiatrowej,
 - b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
 - c) dla ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych: prefabrykatów, przęsł.

§ 5.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 321 „Subzbiornik Kąty Wrocławskie - Olawa - Brzeg”;
- 2) 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.;
- 3) ustala się obowiązek wykonania terenów narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi jako szczelne i nienasiąkliwe;
- 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 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 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 wiatrowych ustala się:
 - a) obowiązek lokalizowania elektrowni wiatrowych w odległości co najmniej 500 m od terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 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 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 wiatrowych na środowisko, w szczególności na ptaki i nietoperze,
 - f) urządzenia budowlane i inne budowle, towarzyszące elektrowniom wiatrowym, należy sytuować na wyznaczonych obszarach (EW).

§ 6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) 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;
- 2) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której:
 - a) planowane zagospodarowanie infrastrukturą i obiektami budowlanymi związanymi z elektrownią wiatrową nie może mieć negatywnego wpływu na lokalne wartości kulturowe, a szczególnie na krajobraz kulturowy - historycznych dominant, panoram, osi widokowych,
 - b) napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę krajobrazu kulturowego,
 - c) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne winny być projektowane jako kablowe,
 - d) wszelkie prace budowlane w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków;
- 3) 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;

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

miejsowość	numer stanowiska na obszarze/ numer obszaru AZP	dokumentacja archiwalna	rodzaj stanowiska (funkcja)	chronologia (kultura)
Bolechów	5/39/84-30	?	śląd osadnictwa	pradzieje

- 5) dla stanowiska, o którym mowa w pkt. 4 obowiązuje:

- zakaz wprowadzania zalesień,
- wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- następujący teren ustala się jako przestrzeń publiczną – teren drogi publicznej (**KDL**);
- dla terenu wymienionego w pkt 2 obowiązuje - zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

§ 8.

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

- objekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m nad poziomem terenu należy zgłaszać do organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- objekty budowlane o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziomem terenu, kwalifikuje się jako przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wyznacza się strefy ochronne od elektrowni wiatrowych, zgodnie z rysunkiem planu, w których przy lokalizacji elektrowni ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości do krawędzi śmigła elektrowni wiatrowej:
 - 500 metrów – od zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
 - 150 metrów – od innych elektrowni wiatrowych,
 - 15 metrów – od linii rozgraniczających dróg publicznych,
 - 200 metrów – od granicy lasów;
- wyznacza się strefy ochronne od elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów **EW**, w których obowiązuje – maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej - 5m;
- 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:

- nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:
 - 1500 m² dla elektrowni wiatrowych,
 - 5 m² dla obiektu infrastruktury technicznej;
- szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:
 - 40 m dla elektrowni wiatrowych,
 - 1 m dla obiektu infrastruktury technicznej;
- 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 lokalna (KDL),
 - b) drogi wewnętrzne (KDW);
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się na terenach wymienionych w § 3 pkt 1 i 2;
- 3) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2 nie mniejsza niż 4,5 m.

§ 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) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych lub zasilanie energią elektryczną wytworzoną przez elektrownie wiatrowe, elektrownie z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych,
 - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
 - c) ustala się przyłączenie zespołu elektrowni wiatrowych do publicznego układu zasilania elektroenergetycznego, zgodnie z warunkami podanymi przez zarządzającego siecią,
 - d) energia wytwarzana w elektrowniach wiatrowych będzie przesyłana projektowanymi liniami kablowymi lub napowietrznymi SN(WN) do istniejącego lub projektowanego GPZ, wskazanego przez zarządcę sieci,
 - e) linie i urządzenia elektroenergetyczne, związane z odprowadzaniem wytworzonej przez turbiny wiatrowe energii elektrycznej do sieci przesyłowej, powinny spełniać warunki techniczne określone w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej - obowiązuje budowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

§ 12.

Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu – KDL.

§ 13.

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

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

- 2) po zakończeniu robót budowlanych związanych z budową, konserwacją, montażem i demontażem elektrowni 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** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) elektrownie wiatrowe,
 - b) elektrownie z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów,
 - b) dopuszcza się elektrownie wiatrowe o mocy do 2,3 MW każda, wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą,
 - c) zakaz stosowania oświetlenia wież elektrowni 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 wiatrowych nie większa niż:
 - 100 metrów – dla konstrukcji wieży,
 - 140 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **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 wiatrowych – zgodnie z § 13,
 - drogi wewnętrzne - istniejące;
- 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.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna lokalna kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – zmienna od 8,0 m do 10,5 m,
 - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDW**, **2.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla **1.KDW** – zmienna od 5,0 m do 7,5 m,
 - dla **2.KDW** – 5,0 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona umożliwiaiąca obsługę urządzeń elektrowni wiatrowych.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§ 20.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława