

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE

z dnia

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach

Na podstawie art. 37ea. ust. 1, art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) w związku z uchwałą nr Rady Gminy Stare Bogaczowice z dnia w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach, Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany planu inwestycyjny elektrowni słonecznej w Starych Bogaczowicach, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1- rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

3. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) zabytki, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) przestrzenie publiczne;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) tereny górnicze;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 7) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) uwarunkowania powodujące konieczność ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające, uzbrojenie terenu oraz zieleń;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych, które może zajmować do 20% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny;
- 4) **zabudowie** – należy przez to rozumieć: budynki, wiaty i kontenerowe obiekty infrastruktury elektroenergetycznej
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zabudowy oraz paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów - wyrażone na rysunku planu numerami i symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszary cenne przyrodniczo.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej;

- 2) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych terenów nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;
- 3) wyznacza się obszary cenne przyrodniczo oznaczone na rysunku, dla których ustala się:
 - a) zagospodarowanie w formie zieleni naturalnej z zachowaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wydzielonych terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami „WS” oraz wydzielonych terenów lasów oznaczonych symbolami „L”,
 - b) możliwość przekroczenia ich w granicach terenów oznaczonych symbolami „ZN” i „WS”::
 - infrastrukturą techniczną,
 - drogami wewnętrznymi w niezbędnym zakresie umożliwiającym połączenie komunikacyjne terenów PEF;
- 4) zabudowę oraz panele fotowoltaiczne wraz z konstrukcjami wsporczymi w sąsiedztwie obszarów cennych przyrodniczo należy sytuować w odległości gwarantującej zachowanie potencjału przyrodniczego tych obszarów, w tym ochrony systemów korzeniowych oraz warunków gruntowo-wodnych; odległość ta nie może być mniejsza niż 8 m;
- 5) w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony ptaków należy stosować powłoki antyrefleksyjne na panelach fotowoltaicznych;
- 6) w granicach terenów oznaczonych symbolami ZN, L i WS należy zapewnić swobodną migrację zwierząt;
- 7) pozostałe ustalenia dotyczące ochrony krajobrazu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarto w § 6 i § 7.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1PEF, 3PEF ÷ 6 PEF;
- 2) w miejscach, gdzie nie wyznaczono linii zabudowy należy sytuować zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wymaganiami zawartymi w § 5 pkt 4;
- 3) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7, z następującymi dopuszczeniami:
 - a) ustalenia dotyczące nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - b) ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z uwzględnieniem przepisów odrębnych i wymagań zawartych w § 5 pkt 4;
- 5) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy bezzwłocznie podjąć czynności – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów oraz kształtowania zabudowy, a także zasad i warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 1 ÷ 5:

Tabela 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: 1PEF ÷ 7PEF

A.	PRZEZNACZENIE TERENOW:
	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny elektrowni słonecznych. 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna dystrybucyjna; 2) drogi wewnętrzne.
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	1. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy— 7,00 m. 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) nadziemna intensywność zabudowy – 0,00 ÷ 0,01; 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,01; 3) maksymalna powierzchnia zajęta przez panele fotowoltaiczne – 80% powierzchni terenów; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej –70% powierzchni terenów; 5) geometria dachów – dowolna. 3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z charakterystycznymi odległościami od linii rozgraniczających: 1) w granicach terenów 1PEF, 3PEF, 4PEF, 6PEF – 10,00 m; 2) w granicach terenu 5PEF – 10,00 m ÷ 21,50 m; 4. Wymaga się zachowania istniejących w granicach terenów cieków wodnych i rowów melioracyjnych, z prawem ich przebudowy, w tym zmiany przebiegu, pod warunkiem zachowania ich ciągłości i przepustowości na poziomie nie mniejszym niż w stanie istniejącym. 5. Ustala się szerokość dróg wewnętrznych – od 4,00 m do 10,00 m, z dopuszczeniem poszerzeń na placu do zawracania. 6. Powierzchnie nie zajęte pod obiekty budowlane należy zachować jako biologicznie czynne, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego. 7. Wyznacza się obszary cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu na terenach: 1PEF ÷ 5PEF, 7PEF; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 3 i 4. 8. Wymaga się zapewnienia co najmniej 2 miejsc do parkowania dla obsługi wszystkich terenów PEF zlokalizowanych w granicach dowolnego terenu PEF. 9. Sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach terenowych. 10. Nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. 11. W granicach terenu 4PEF przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV wraz z pasem technologicznym, oznaczona na rysunku planu, dla której określono szczególne warunki zagospodarowania zgodnie z § 10 pkt 4. 12. W granicach terenów 4PEF i 7PEF przebiega projektowany tunel drogi ekspresowej S3 – obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 4.

Tabela 2. Ustalenia dla terenów o symbolach 1KR i 2KR:

A.	PRZEZNACZENIE TERENÓW:
	1. Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna dystrybucyjna.

B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 1) 1KR – 8,00 ÷ 12,00 m; 2) 2KR – 8,00 ÷ 12,00 m.

Tabela 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: 1WS ÷ 6WS

A.	PRZEZNACZENIE TERENÓW:
	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych. 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna dystrybucyjna; 2) drogi wewnętrzne.
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	1. Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem: kładek, przepustów i obiektów hydrotechnicznych oraz przeznaczenia uzupełniającego. 2. Dopuszcza się przekroczenie terenów WS drogami wewnętrznymi, w celu: 1) zapewnienia komunikacji pomiędzy terenami PEF; 2) kontynuacji przebiegu dróg 1KR i 2KR poza obszarem objętym planem. 3. Tereny położone są w granicach obszarów cennych przyrodniczo, oznaczonych na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 3 i 4. 4. W granicach terenów 2WS i 4WS przebiega projektowany tunel drogi ekspresowej S3 – obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 4.

Tabela 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: 1L ÷ 8L

A.	PRZEZNACZENIE TERENÓW:
	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny lasów. 2. Przeznaczenia uzupełniające – nie ustala się .
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	1. Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem zagospodarowania dopuszczonego w lasach zgodnie z przepisami odrębnymi. 2. W granicach terenu 3L przebiega projektowany tunel drogi ekspresowej S3 – obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 4.

Tabela 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: 1ZN ÷ 9ZN

A.	PRZEZNACZENIE TERENÓW:
	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni naturalnej. 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna dystrybucyjna; 2) drogi wewnętrzne.
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	1. Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem przeznaczenia uzupełniającego. 2. Dopuszcza się przekroczenie terenów ZN drogami wewnętrznymi w celu zapewnienia połączenia pomiędzy terenami PEF. 3. Wyznacza się obszary cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu; obowiązują

	ustalenia zawarte w § 5 pkt 3 i 4.
	4. W granicach terenów: 1ZN, 3ZN, 5ZN i 6ZN przebiega projektowany tunel drogi ekspresowej S3 – obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 4.

§ 8. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 40 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, drogi, dla których ustala się odpowiednio:
 - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:
 - minimalna powierzchnia działki - 2,00 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 1,00 m,
 - b) minimalna szerokość działki wydzielanej pod drogi – 4,00 m;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie 70° ÷ 110°;
2. Powyższe zasady nie dotyczą gruntów przeznaczonych na cele rolnicze i leśne.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez projektowany system komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunkach planu oraz istniejące drogi wewnętrzne stycznych do granic opracowania, a także poprzez drogi wewnętrzne dopuszczone w ustaleniach planu w granicach poszczególnych terenów;
- 3) zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, wyznaczonych na rysunku planu, określa § 7, tabela 2.
- 4) w granicach planu przebiega projektowany tunel drogi ekspresowej S3, oznaczony na rysunku planu; część górotworu położona poniżej granic nieruchomości gruntowej w obrębie tunelu stanowi własność górnictwa; wszelka działalność prowadzona w tym obszarze wymagania dostosowania do przepisów odrębnych, w szczególności ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz wydanych na ich podstawie decyzji administracyjnych.

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) w granicach planu nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej dystrybucyjnej mogą być lokalizowane w granicach terenów: PEF, KR, WS, ZN;
- 3) ustala się możliwość modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób umożliwiający:
 - a) zaopatrzenie obszarów objętych planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wyposażenie obszarów w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych,
 - d) prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) w granicach terenu 4PEF przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV wraz pasem technologicznym o szerokości 15,00 m, w granicach którego ustala się:
- a. zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b. zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3,00 m,
 - c. nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych oraz przewodów wzdłuż przebiegu linii w celu prowadzenia prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej oraz usuwania awarii;
- 5) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Bogaczowice.

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