DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 grudnia 2024 r.

Poz. 6504

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 19.12.2024 12:47:46

UCHWAŁA NR IX/61/24
RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE

z dnia 29 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Sadach Górnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 w zw. z art. 37n, art. 37ea ust. 1, art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Bolkowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny elektrowni słonecznej w Sadach Górnych, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Załączniki nr 2 ÷ 4 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 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) uwarunkowania powodujące konieczność ustalenia linii zabudowy;

4) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

5) tereny górnicze;

6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

7) obszary osuwania się mas ziemnych;

8) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

9) 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, zajmującą docelowo nie mniej niż 80% jego powierzchni; 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. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica 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) pasy nasadzeń osłonowych;

5) obszary cenne przyrodniczo.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
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 planu, dla których ustala się:

a) zagospodarowanie w formie zieleni naturalnej z zachowaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i wydzielonym terenem wód powierzchniowych oznaczonym symbolem 1WS,

b) możliwość przekroczenia ich w granicach terenów ZN i WS:

- infrastrukturą techniczną,

- drogami wewnętrznymi w niezbędnym zakresie umożliwiającym połączenie komunikacyjne terenów PEF;

4) budynki, wiaty, kontenerowe obiekty infrastruktury technicznej 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 ZN i WS należy zapewnić swobodną migrację zwierząt;

7) w granicach terenu 2ZN wprowadza się pasy nasadzeń osłonowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których należy wprowadzić ciągi zieleni, w formie krzewów i pnączy;

8) 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 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;

2) 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;

3) 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 ÷ 4:

Tabela 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach: **1PEF ÷ 4PEF**

A.	**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny elektrowni słonecznych. 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna, o której mowa w § 10 pkt 1 i 2; 2) drogi wewnętrzne.
B.	**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
	1.Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) nadziemna intensywność zabudowy – 0,00 ÷ 0,05;

	2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05; 3) maksymalna powierzchnia zajęta przez panele fotowoltaiczne – 80% powierzchni terenów; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenów, obejmujących również powierzchnie znajdujące się pod panelami fotowoltaicznymi; 5) maksymalna wysokość zabudowy i górnej krawędzi paneli fotowoltaicznych – 7,00 m; 6) geometria dachów – dowolna. 2. 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. 3. Ustala się szerokość dróg wewnętrznych – od 4,00 m do 10,00 m, z dopuszczeniem poszerzeń na place do zawracania. 4. Powierzchnie nie zajęte pod obiekty budowlane należy zachować jako biologicznie czynne, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego. 5. Wymaga się zapewnienia co najmniej 2 miejsc do parkowania dla obsługi wszystkich terenów PEF; miejsca należy zlokalizować w granicach dowolnego terenu PEF. 6. Sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach terenowych. 7. Nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. 8. Nie wyznacza się linii zabudowy; zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tabela 2. Ustalenia dla terenu o symbolu **1KR**

A.	**PRZEZNACZENIE TERENU:**
	1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, o której mowa w § 10 pkt 1 i 2.
B.	**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
	1. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 6,00 m z poszerzeniem na plac do zawracania. 2. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

Tabela 3. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **1WS**

A.	**PRZEZNACZENIE TERENU:**
	1. Przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych. 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna, o której mowa w § 10 pkt 1 i 2; 2) drogi wewnętrzne.
B.	**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
	1. Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem: kładek, przepustów i obiektów hydrotechnicznych oraz przeznaczenia uzupełniającego bez zabudowy kubaturowej. 2. Dopuszcza się przekroczenie terenu WS drogami wewnętrznymi, w celu zapewnienia komunikacji pomiędzy terenami PEF; 3. Teren położony jest w granicach obszaru cennego przyrodniczo, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 3.

Tabela 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **1ZN ÷ 3ZN**

A.	**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni naturalnej. 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna, o której mowa w § 10 pkt 1 i 2; 2) drogi wewnętrzne.
B.	**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
	1. Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem przeznaczenia uzupełniającego bez zabudowy kubaturowej. 2. Dopuszcza się przekroczenie terenów ZN drogami wewnętrznymi w celu zapewniania połączenia pomiędzy terenami PEF. 3. Wyznacza się obszary cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 3.

	4. W granicach terenu 2ZN wyznacza się pasy nasadzeń osłonowych, oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 7. 5. W granicach terenu 1ZN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV wraz z pasem technologicznym, oznaczona na rysunku planu, dla której określono szczególne warunki zagospodarowania w § 10 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 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 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 m^2,

- 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 $70^o \div 110^o$;

2. Powyższe zasady nie dotyczą gruntów przeznaczonych na cele rolnicze.

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

1) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym - poprzez drogę 1KR stanowiącą część drogi wewnętrznej włączonej do drogi powiatowej nr 2787D;

2) ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez drogę wewnętrzną 1KR, oznaczoną na rysunku planu, a także poprzez drogi wewnętrzne dopuszczone w ustaleniach planu w granicach poszczególnych terenów;

3) zasady zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, wyznaczonego na rysunku planu, określa § 7, tabela 2.

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

1) w granicach planu nie występują sieci przesyłowe infrastruktury technicznej; dopuszcza się lokalizację nowych sieci przesyłowych wyłącznie jako sieci elektroenergetycznych kablowych podziemnych, związanych z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej, z zachowaniem warunków określonych dla poszczególnych terenów w § 7;

2) obiekty infrastruktury technicznej dystrybucyjnej mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów z zachowaniem warunków określonych dla poszczególnych terenów w § 7;

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 1ZN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV wraz pasem technologicznym o szerokości 15,00 m, w granicach którego ustala się:

a) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3,00 m,

b) 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 zagospodarowania przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bolkowa.

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

Przewodniczący Rady:
Marek Janas

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ W SADACH GÓRNYCH
RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR IX/61/24
RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE Z DNIA 29 LISTOPADA 2024 R.

skala 1:1000 0 10 20 50 100 200 rysunek pomniejszony do skali 1: 2000

OBRĘBY: SADY GÓRNE, GMINA BOLKÓW

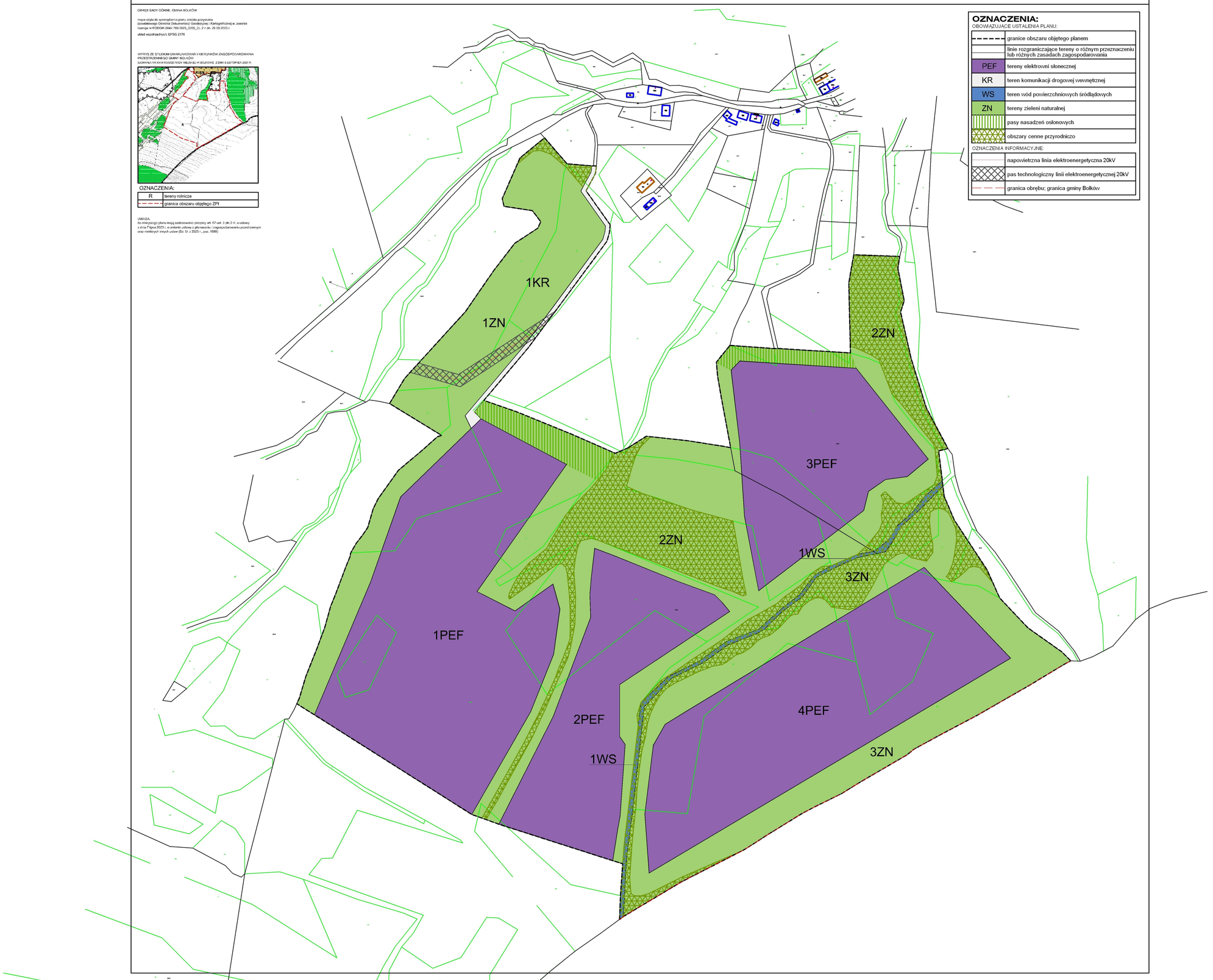
mapa użyta do sporządzenia planu: zasób geoportalowy
Zgodatkowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jaworze
i operat nr PODGIK.0642.760.2023_2205_CL.2 z dn. 26.09.2023 r.
układ współrzędnych: EPSG 2176

WYNIKAJĄCE ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOLKÓW
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XIII/102/2012 RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE Z DNIA 6 LISTOPADA 2012 R.

OZNACZENIA:

R	tereny rolnicze
	granica obszaru objętego ZPI

UWAGA:
Do inwestycji planu mają zastosowanie przepisy art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688)



OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
PEF	tereny elektrowni słonecznej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych
ZN	tereny zieleni naturalnej
	pasy nasadzeń osłonowych
	obszary cenne przyrodniczo

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV
	pas technologiczny linii elektroenergetycznej 20kV
	granica obrębu; granica gminy Bolków

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/61/24
Rady Miejskiej w Bolkowie
z dnia 29 listopada 2024 r.

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
w ramach procedury sporządzania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Sadach Górnych

W terminie od 28 sierpnia 2024 r. do 20 września 2024 r. projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Sadach Górnych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został poddany konsultacjom społecznym. Na podstawie art. 37ec ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) konsultacje społeczne zostały ograniczone do zbierania uwag i były prowadzone prze z okres 23 dni.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Bolkowie oraz na stronie internetowej pod adresem https://umbolkow.bip.net.pl.

Przez cały okres trwania konsultacji społecznych była możliwość składania uwag do wyłożonego projektu ZPI oraz uwag i wniosków do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko. W ww. terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski. W związku z tym nie zaistniała konieczność wprowadzania zmian do ww. dokumentów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/61/24
Rady Miejskiej w Bolkowie
z dnia 29 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

W związku z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego elektrowni słonecznej w Sadach Górnych po stronie gminy nie wystąpią nowe zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/61/24
Rady Miejskiej w Bolkowie
z dnia 29 listopada 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę