UCHWAŁA Nr IX/67/2011
Rady Gminy Złotoryja
z dnia 23 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu biogazowni rolniczej dla terenu działki nr 207, obręb Łaźniki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Złotoryja nr XXXVII/293/10 z dnia 23 czerwca 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu biogazowni rolniczej dla terenu działki nr 207, obręb Łaźniki, zmienioną uchwałą nr XL/312/10 z dnia 15 października 2010 r. oraz po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, uchwala się co następuje:

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu biogazowni rolniczej dla terenu działki nr 207, obręb Łaźniki, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu zawarte są:
   1) w tekście uchwały,
   2) w rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie należących do zadań własnych gminy",
   2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu".

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1., do niniejszej uchwały,
3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu i zajmują łącznie mniej niż 25% powierzchni terenu,
5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem,
6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać. Ustalenie nie dotyczy:
   a) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
   b) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

8) **biogazowni rolniczej** – należy przez to rozumieć instalację (zabudowę, urządzenia i infrastrukturę) służącą do celowej produkcji biogazu z biomasy pochodzenia rolniczego. Biogaz może być wykorzystywany do produkcji energii elektrycznej, energii cieplnej, produkcji biopaliw lub przesyłany do sieci gazowych,
9) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć część terenu oznaczoną symbolem,
10) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
11) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1., ust.1., o łącznej powierzchni **9,64 ha,** w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.
2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział II),
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział II),
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział II),
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział II),
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział II),
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział III),
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział II),
   8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział III),
   9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział II),
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział II),
   11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział III),
   12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę , o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział III).
3. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:
   1) granice opracowania,
   2) linie rozgraniczające tereny,
   3) symbole określające przeznaczenie terenu,
   4) granica wydzielenia wewnętrznego,
   5) symbol wydzielenia wewnętrznego,
   6) nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do terenu o określonym rodzaju przeznaczenia, wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Oznaczenia literowe określają podstawowe przeznaczenia terenu, które wyszczególnione zostały w Rozdziale III.

Rozdział II
USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1RU,R,** ustala się następujące dwa podstawowe przeznaczenia terenu:

1) teren zabudowy i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - biogazownia rolnicza,
2) tereny rolnicze.

§ 5.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Linia zabudowy nie dotyczy urządzeń budowlanych oraz budynków stacji transformatorowych i budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
4. Zasady kształtowania istniejącego i projektowanego zainwestowania, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 6.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (zlewni rzeki Kaczawy) i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem w miarę możliwości istniejących obiektów infrastruktury technicznej.
2. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4., nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby itp., przekroczyć wielkości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych.
3. Ustala się obowiązek wyposażenia instalacji biogazowni rolniczej w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczające przed ulatnianiem się biogazu.
4. Nie dopuszcza się zastosowania jako substratów w biogazowi – odpadów poubojowych, pomiotów drobiu lub martwych zwierząt.
5. Ustala się obowiązek:
   1) magazynowania i przygotowywania substratów (biomasy) – w szczelnych obiektach magazynowych (np. silosach) o nieprzepuszczalnym dnie,
   2) magazynowania przefermentowanej biomasy – w silosach i lagunach mających dno i ściany nieprzepuszczalne oraz izolację wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych,
   3) składowania produktów uzyskanych z przetworzonej przefermentowanej biomasy (nawozy granulowane, pelet na cele opałowe), w urządzeniach lub obiektach posiadających nieprzepuszczalne dno lub fundament.
6. Realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
7. Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe terenów narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi (za wyjątkiem dróg wewnętrznych - transportu rolniczego). Wody opadowe i roztopowe z tych terenów winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.
9. Ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
10. Odpady powstające w wyniku realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4., wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i składowania na właściwych składowiskach lub utylizacji w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu:

1) odpady stałe należy gromadzić w szczelnych pojemnikach,
2) odpady płynne – w zbiornikach bezodpływowych i systematycznie wywozić do oczyszczalni ścieków,
3) odpady niebezpieczne należy gromadzić w szczelnych, zamkniętych pojemnikach (płyny i oleje przepracowane, czyściwa itp.).

11. Realizacja i eksploatacja biogazowni rolniczej, pod względem ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich wymaga:
    1) prowadzenia monitoringu skutków inwestycji na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem stanu wód gruntowych, zanieczyszczeń powietrza, uciążliwości dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
    2) utrzymania sprzętu technicznego wykorzystywanego do produkcji biogazu w dobrym stanie technicznym, co pozwoli na zmniejszenie niebezpieczeństwa wystąpienia awarii podczas pracy w obrębie biogazowni, a tym samym zanieczyszczenia powietrza, wód gruntowych oraz ziemi,
    3) wykonania obudowy biologicznej roślinnością izolacyjną (zieleń piętrowa) w sposób minimalizujący degradację walorów krajobrazowych oraz zabezpieczający przed działaniem czynników atmosferycznych,
    4) zastosowania rozwiązań odpływu wody, mających na celu utrzymanie istniejących stosunków wodnych na terenach sąsiednich.
12. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się – obowiązek zapewnienia dostępu i umożliwienia prowadzenia prac konserwacyjnych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - przylegających do terenu objętego niniejszym planem – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 7.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, iż w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Złotoryja.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą dróg publicznych i zostały zawarte w § 12.

§ 9.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarto w Rozdziale III.

§ 10.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w wewnętrznej strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej w Przybkowie dla miasta Legnicy, ustanowionej Decyzją Wojewody Legnickiego Nr OŚ.III.6210-2/56/95 z dnia 28.08.1995 r.
2. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 318 „Zbiornik Słup - Legnica", objętego wysoką ochroną (OWO) zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy".

§ 11.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZY ZABUDOWY

1. Dla terenu znajdującego się w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV S-435 obowiązują ustalenia § 13 ust.5 pkt 4.
2. W biogazowni wokół zewnętrznych ścian komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu ustala się strefy bezpieczeństwa w zależności od ich pojemności - zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. W obiektach i na terenach przyległych, gdzie prowadzone są procesy technologiczne z użyciem materiałów mogących wytworzyć mieszaniny wybuchowe lub w których materiały takie są magazynowane, powinna być dokonana ocena zagrożenia wybuchem - zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Ustala się obowiązek, zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12.

PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenu, drogą wojewódzką nr 363 oraz drogami gminnymi. Warunki obsługi komunikacyjnej biogazowni oraz trasę transportu biomasy drogą wojewódzką nr 363 należy uzgodnić z zarządcą drogi wojewódzkiej oraz innymi właściwymi zarządcami dróg.
2. Ustala się realizację dróg wewnętrznych (stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych) w sposób będący konsekwencją układu optymalnego zarówno dla obsługi rolnictwa jak i obsługi terenu biogazowni rolniczej.

§ 13.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się nową infrastrukturę.
2. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, gazociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci w granicach terenu 1RU,R wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.
3. Dopuszcza się w granicach terenu 1RU,R, wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.
4. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.
5. Ustala się w zakresie:
   1) kanalizacji sanitarnej – docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji wiejskiej. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych. Ścieki, winny być przed odprowadzeniem do odbiorników - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone,
   2) kanalizacji deszczowej – docelowo odprowadzenie wód opadowych do projektowanej gminnej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, systemem kanalizacji deszczowej do istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z pozwoleniem wodno-prawnym. Dla terenów na których może

dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika lub wtórnemu wykorzystaniu w procesie technologicznym biogazowni.

3) sieci wodociągowej – docelowo zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich. Dopuszcza się, indywidualne ujęcia wód pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych,

4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
   a) przyłączenie do elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych przez właściciela sieci,
   b) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci dystrybucyjnej lub zasilanie energią elektryczną wytworzoną przez biogazownię,
   c) dopuszcza się budowę linii napowietrznych, napowietrzno – kablowych i kablowych (110 kV, 20kV i 0,4 kV w tym oświetlenia ulic) oraz napowietrznych, wnętrzowych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowej (110/20 kV i 20/0,4 kV) zabezpieczających potrzeby w zakresie przyłączenia biogazowni rolniczej do sieci elektroenergetycznej,
   d) sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od wyżej wymienionej zasady po uzgodnieniu z właścicielem terenu i właścicielem sieci,
   e) dla istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV S-435 ustanawia się pas technologiczny wzdłuż jej przebiegu o szerokości – 15,0 m liczonej w poziomie od skrajnych przewodów w obu kierunkach (co dla wielotorowej linii 110 kV daje pas o szerokości 50 m),
   f) dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń użytkowania i zagospodarowania:
      - nie dopuszcza się przeznaczania tych terenów pod zabudowę,
      - warunki lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń – zgodnie z przepisami szczególnymi,
      - zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi,
   g) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnych,
   h) linia zabudowy nie dotyczy budynków elektroenergetycznych stacji transformatorowych. Dopuszcza się ich usytuowanie w odległości do 1,5 m od granic działki,
   i) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych dla potrzeb biogazowni rolniczej oraz lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych wynikających z technicznych warunków przyłączenia przedsiębiorstwa sieciowego. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek.
   j) EnergiaPro S.A. Oddział w Legnicy przewiduje prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych elektroenergetycznych linii dystrybucyjnych. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych (110KV, 20kV i 0,4kV), napowietrznych, wnętrzowych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych (110/20 kV i 20/0,4kV),
   k) w przypadku zaistnienia kolizji zmiany zagospodarowania terenu z elektroenergetycznymi sieciami dystrybucyjnymi, przebudowa ww. sieci będzie możliwa po uzyskaniu z EnergiaPro S.A. Oddział w Legnicy warunków na przebudowę tych sieci i zawarciu stosownej umowy o usunięcie kolizji. Koszt przebudowy tych sieci będzie ponosił Inwestor zmiany zagospodarowania terenu,

5) sieci gazowej:
   a) dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej oraz dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci,
   b) przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
   c) trasa gazociągu i armatura zabudowana powinny być na trwałe oznakowane w terenie.
6) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
7) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do istniejących i projektowanych obiektów oraz wykorzystywanie energii cieplnej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14.

Ustalenia dla terenu oznaczonego **1RU,R**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - biogazownia rolnicza; tereny rolnicze,
2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne stanowiące drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, pasy zieleni przeciwwietrznej, lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dolesienia,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna moc biogazowi (moc wytworzonej energii elektrycznej – 2MW),
   b) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
      - przeznaczenie całego terenu pod lokalizację biogazowi rolniczej,
      - przeznaczenie całego terenu pod użytkowanie rolnicze (grunty orne, trwałe użytki zielone),
      - przeznaczenie części terenu pod realizację biogazowni rolniczej oraz pozostałej części terenu pod użytkowanie rolnicze (grunty orne, trwałe użytki zielone),
   c) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej pod realizację biogazowni rolniczej - 2,3 ha,
   d) ustala się usytuowanie zabudowy (budynków i budowli) biogazowni rolniczej zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy. Na pozostałym terenie zabudowy nie dopuszcza się,
   e) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,60;
   f) dla budowli rolniczych, w których lub wokół których mogą tworzyć się mieszaniny niebezpieczne palnych gazów lub palnych pyłów z powietrzem, należy wyznaczyć strefy zagrożenia wybuchem – zgodnie z przepisami szczególnymi,
   g) w obrębie nieruchomości, należy zbilansować potrzeby parkingowe związane z funkcjonowaniem biogazowi (dostawy substratów, samochody pracowników),
   h) maksymalna wysokość ogrodzenia do 2,2m,
   i) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej i piętrowej o charakterze zadrzewień i zakrzewień śródpolnych lub pasów zieleni przeciwwietrznej, mającej na celu osłonięcie biogazowi oraz zachowanie walorów krajobrazowych terenu,
   j) dopuszcza się budowę nowych dróg wewnętrznych (stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych) oraz ich przebudowę i rozbudowę jako wielowarstwowych dróg wzmocnionych. Dopuszcza się niwelację terenu w celu uzyskania odpowiednich parametrów technicznych dróg,
   k) gospodarka rolna zgodnie z przepisami szczególnymi,
   l) dolesienia dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem A. Dolesienia i prowadzenie gospodarki leśnej - zgodnie z przepisami szczególnymi,

4) w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV – ustala się zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13. ust.5 pkt. 4.,
5) charakterystyka zabudowy:
   a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
   b) maksymalna wysokość budynków (technologicznych i gospodarczych) – 9,0 m,
   c) nie określa się maksymalnej wysokości urządzeń budowlanych i budowli biogazowni rolniczej oraz budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Wysokość urządzeń wynikać będzie z przyjętej technologii,
   d) dopuszcza się obiekty budowlane (w tym kontenerowe) – o dachu płaskim,
   e) dopuszcza się garaże wielostanowiskowe (w tym z poddaszem użytkowym),
   f) dla zabudowy o dachu stromym zaleca się:
      - kąt nachylenia głównych połaci min 30°, max.45°,
      - symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
      - układ dwuspadowy lub wielospadowy,
      - pokryciu dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
   g) ustala się kolorystykę budowli – zharmonizowaną z otoczeniem.

§ 15.

Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie ustala się, ze względu na:
1) przeznaczenie terenu na cele rolne (w zakresie scalania i podziału obowiązują przepisy szczególne),
2) ustaleniami planu objęto obszar jednej działki.

§ 16.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, zachowuje on obecne użytkowanie.
2. Ustala się możliwość budowy tymczasowych dróg wewnętrznych (stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych), w tym obejmujących obszary przewidziane na wykonanie optymalnego włączenia do drogi gminnej. Docelowo terenom tym należy przywrócić użytkowanie obecne lub wprowadzić zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego **1RU,R** - określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości – 30 %.

Rozdział IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 20.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Złotoryja.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Józef Pawlus