UCHWAŁA NR XXXIX/439/2018
RADY GMINY ZŁOTORYJA

z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu małej elektrowni wodnej, na działkach nr 227 i 228 (część) obręb Jerzmanice Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994), art. 15 ust. 1, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm), w związku z uchwałą nr V/43/2015 Rady Gminy Złotoryja z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu małej elektrowni wodnej, na działkach nr 227 i 228 (część) obręb Jerzmanice Zdrój, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu małej elektrowni wodnej, na działkach nr 227 i 228 (część) obręb Jerzmanice Zdrój, 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 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 o którym mowa w § 1 ust.1;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, 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;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;

6) **liniach rozgraniczających tereny** – 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;

8) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust.1, o łącznej powierzchni **0,9711 ha,** w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 2);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 2);

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 3);

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych (Rozdział 2);

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 2);

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 2);

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 2);

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 3);

10) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 2);

11) 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 (Rozdział 2).

3. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ przestrzenie te nie występują w granicach obszaru objętego planem;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

4) granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - ponieważ nie stwierdzono potrzeby ich wyznaczania.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) symbole określające przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia wodna;

6) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

1) **WE** – teren małej elektrowni wodnej;

2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

4) **R** – teren rolniczy.

3. Ustala się tereny dla których dopuszczono więcej niż jedno podstawowe przeznaczenie terenu a poszczególne oznaczenia literowe określone w ust.2, zostały rozdzielone przecinkiem.

§ 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. W granicach terenów 1WE,WS i 2KDW, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 12) w tym z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się stosowania zewnętrznych elementów zagospodarowania takich jak: ogrodzenia, kraty, bramy – wykonanych z żebrowanej stali zbrojeniowej lub z innych materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych. Dopuszcza się elementy prefabrykowane w tym betonowe takie jak cokoły i słupki ogrodzeń oraz kostka nawierzchniowa dróg i ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się ogrodzenia z siatki.

3. Tablice i inne nośniki reklamowe i informacyjne (w tym wolnostojące) – dopuszcza się wyłącznie tematycznie związane z obiektami zlokalizowanymi w granicach terenu 1WE,WS – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury – nie ustala się.

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Kaczawa od Kamiennika do Nysy Szalonej o kodzie PLRW6000913839, która stanowi część scalonej części wód *Kaczawa od źródła do Nysy Szalonej (SO0702)*) i podziemnych przed zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami, z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

2. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, przekroczyć wielkości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych.

3. Wprowadzenie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

4. Tereny oznaczone symbolami WE, WS, KDW oraz R, nie należą do terenów, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

5. Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.

7. Ustala się obowiązek stosowania w obiektach, przyjaznych dla środowiska – proekologicznych nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.

8. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych.

9. Realizacja i eksploatacja małej elektrowni wodnej, pod względem ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich wymaga:

1) budowy przepławki dla ryb oraz przepuszczania przez nią przepływu biologicznego w czasie migracji ryb;

2) utrzymania drożności koryta rzeki (w tym na czas przepływu wielkich wód);

3) zastosowania rozwiązań uwzględniających konieczność dopływu wystarczającej ilości wody do funkcjonowania i korzystania z istniejącego zbiornika głównego „Zalew Złotoryjski".

10. W zakresie regulacji stosunków wodnych, ustala się obowiązek zapewnienia dostępu i umożliwienia prowadzenia prac konserwacyjnych urządzeń wodnych – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zawarto w Rozdziale 3.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się:

1) w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q=0,2%);

2) w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q=1%) – stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

3) częściowo w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q=10%) – stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wymienionego w ust.1 pkt 2 i 3 obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.

3. W obszarze objętym planem: udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych lub zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 100 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – od 30º do 90º.

2. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie ustala się, dla terenów przeznaczonych na cele rolne (w zakresie scalania i podziału obowiązują przepisy szczególne).

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

1. Ustala się obowiązek, zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ustala się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – wyłącznie w formie elektrowni wodnej. Dopuszcza się realizację elektrowni wodnej o mocy mniejszej niż 100kW.

3. Nie ustala się granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, ponieważ nie stwierdzono takiej potrzeby w trakcie postępowania w sprawie ustalenia środowiskowych uwarunkowań zgody na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia. Dla przedmiotowej elektrowni wodnej obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych.

§ 11. PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru – poprzez drogę wewnętrzną, podłączoną w jednym miejscu do drogi wojewódzkiej nr 364, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyznacza się teren pasa drogowego drogi wewnętrznej – **KDW**.

3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie zasadami określonymi przepisami szczególnymi.

§ 12. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W granicach terenów 1WE,WS i 2KDW dopuszcza się:

1) budowę nowych oraz rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, 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.

3. Dopuszcza się w granicach terenów 1WE,WS i 2KDW wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej.

4. Ustala się w zakresie:

1) kanalizacji sanitarnej – docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych do projektowanej kanalizacji wiejskiej. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne. Ścieki, winny być przed odprowadzeniem do odbiorników, w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone;

2) kanalizacji deszczowej – docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej gminnej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, systemem kanalizacji deszczowej do istniejących rowów melioracyjnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi. Dopuszcza się spływ powierzchniowy wód z dachów budynków i powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) sieci wodociągowej – docelowo zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wód;

4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

   a) przyłączenie do elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych przepisami szczególnymi,

   b) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub zasilanie energią elektryczną wytworzoną przez małą elektrownię wodną,

   c) ustala się możliwość budowy, rozbudowy lub modernizacji sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych lub kablowych,

   d) dopuszcza się w granicach terenów 1WE,WS i 2KDW, budowę nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych oraz wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych,

   e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnych,

f) linia zabudowy nie dotyczy budynków elektroenergetycznych stacji transformatorowych 20/0,4 kV. Dopuszcza się ich usytuowanie w odległości do 1,5 m od granic działki. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek;

5) sieci gazowej – dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowej;

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.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 13. Ustalenia dla terenu **1WE,WS:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren małej elektrowni wodnej; teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne inne niż obiekty energetyki wodnej, w szczególności: budowle przeciwpowodziowe i regulacyjne, kanały, rowy, mosty piesze oraz drogowe, mury oporowe, nabrzeża, stopnie wodne; stacje transformatorowe; sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń urządzona; drogi wewnętrzne i miejsca parkingowe;

3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

a) w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 364,

b) po granicy oddzielającej działkę nr 227 od działki nr 228;

4) realizację budynków oraz budowli małej elektrowni wodnej w odległości mniejszej niż 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 364 – dopuszcza się na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

5) realizację budynku lub budynków małej elektrowni wodnej (MEW) dopuszcza się wyłącznie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 4;

6) linia zabudowy nie dotyczy zlokalizowanych w granicach terenu 1WE,WS:

a) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,

b) budowli i urządzeń małej elektrowni wodnej oraz infrastruktury technicznej,

c) stacji transformatorowych,

d) budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

e) urządzeń wodnych innych niż obiekty energetyki wodnej;

7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

8) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;

10) w obrębie terenu, należy zrealizować minimum 1 miejsce do parkowania. W bilansie miejsc do parkowania dopuszcza się uwzględnienie miejsc do parkowania zlokalizowanych w granicach terenu 2KDW;

11) minimalna szerokość niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych 4,0 m;

12) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację małej elektrowni wodnej (MEW) jako elektrowni przepływowej wykorzystującej wody rzeki Kaczawa,

b) maksymalna moc elektrowni nie może przekroczyć 1MW,

c) zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie poszczególnych obiektów i urządzeń MEW (kanał doprowadzający i odprowadzający, rurociągi doprowadzające, przepławki, kierownica ryb, przepusty, zespół urządzeń i obiektów turbin i siłowni, lokalizacja ujęcia górnego, przegrody przeciwrumowiskowej, kraty wlotowej, spustu) – zgodnie z przepisami szczególnymi,

d) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego jazu piętrzącego oraz jego przebudowę,

e) podniesienie poziomu wody w rzece Kaczawie na skutek spiętrzenia, nie może powodować zagrożenia dla terenów sąsiednich ani podmywania terenu;

13) charakterystyka zabudowy:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

c) nie określa się maksymalnej wysokości budowli i urządzeń małej elektrowni wodnej oraz związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Wysokość budowli i urządzeń wynikać będzie z przyjętej technologii,

d) dopuszcza się budynki o dachach dwuspadowych, czterospadowych lub płaskich,

e) dla zabudowy o dachu dwuspadowym lub czterospadowym, ustala się:

- kąt nachylenia głównych połaci min 30º, max.45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowy;

14) obsługa komunikacyjna – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 11;

15) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 14. Ustalenia dla terenu **2KDW:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze, drogi rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

a) w części południowej – 5,0 m,

b) w części północnej – min.5,0 m - max 20,0 m;

4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego.

§ 15. Ustalenia dla terenu **3R:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, pasy zieleni przeciwwietrznej, drogi dojazdowe do gruntów rolnych;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) gospodarka rolna zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) ustala się zakaz zabudowy.

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenu: 1WE,WS – 15%;

2) dla terenów: 2KDW, 3R – 1%.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Złotoryja.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Złotoryja

Jan Tymczyszyn

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZŁOTORYJA, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXIV/285/2001 RADY GMINY ZŁOTORYJA Z DNIA 23 LUTEGO 2001 R.,
I ZMIENIONEGO UCHWAŁAMI RADY GMINY ZŁOTORYJA:
NR XXII/156/08 Z DNIA 29 GRUDNIA 2008 R., NR VIII/81/2015 Z DNIA 24 CZERWCA 2015 R.,
NR X/103/2015 Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2015 R., NR XII/139/2015 Z DNIA 29 GRUDNIA 2015 R.,
NR XXVI/292/2017 Z DNIA 31 MARCA 2017 R. ORAZ
NR XXVII/307/2017 Z DNIA 27 KWIETNIA 2017 R.

SKALA 1: 10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY
WODY OTWARTE
LASY
ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
TRWALE UŻYTKI ZIELONE
GRUNTY KLAS I - III
GRUNTY KLASY IV
GRUNTY KLASY V, VI, Viz. I NIEUŻYTKI (DOPUSZCZALNE DOLESIENIA)
OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZAINWESTOWANIA POD FUNKCJE: *
ELEKTROENERGETYCZNE (EE) REJONY LOKALIZACJI FARM WIATROWYCH/ ELEKTROWNI WODNYCH
USŁUGI (U)
TERENY OGRANICZONEGO ZAINWESTOWANIA
ZE WZGLĘDÓW FIZJOGRAFICZNYCH (W TYM TERENY ZALEWOWE)
GRANICA ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH 317 / 318
KOMUNIKACJA KOLEJOWA
LINIA KOLEJOWA KATEGORII 3 (RUCH TOWAROWY)
Granica obszaru objętego plan. zmianą studium

droga wojewódzka nr 364

1WE,WS

2KDW

3R

rzeka Kaczawa

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA TERENU POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĘCEJ 100 kW - ELEKTROWNIA WODNA
- WE — TEREN MAŁEJ ELEKTROWNI WODNEJ
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- R — TEREN ROLNICZY

GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI:
- PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI WYSOKIE (RAZ NA 10 LAT - Q=10%) - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI ŚREDNIE (RAZ NA 100 LAT - Q=1%) - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI NISKIE (RAZ NA 500 LAT - Q=0,2%)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- URZĄDZENIA WODNE:
  - JAZ "JERZMANICE" - STOPIEŃ PIĘTRZĄCY
  - MUR OPOROWY BETONOWY
- OBSZAR NATURA 2000 - "GÓRY I POGÓRZE KACZAWSKIE"
- 20 m — OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY

0 20 40 60 80 100 m

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXIX/439/2018
Rady Gminy Złotoryja
z dnia 21 czerwca 2018 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU MAŁEJ ELEKTROWNI WODNEJ, NA DZIAŁKACH NR 227 I 228 (CZĘŚĆ) OBRĘB JERZMANICE ZDRÓJ - SKALA 1 : 1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/439/2018

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 21 czerwca 2018 r.

Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

1. Plan nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpi konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego lub kanalizacji.

3. Realizacja ustalonego planem zainwestowania nie wymaga budowy nowych odcinków dróg publicznych.

Przewodniczący
Jan Tymczyszyn

Rady Gminy Złotoryja

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/439/2018

Rady Gminy Złotoryja

z dnia 21 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu małej elektrowni wodnej, na działkach nr 227 i 228 (część) obręb Jerzmanice Zdrój, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 kwietnia 2018 r. do 21 maja 2018 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 5 czerwca 2018 r. (15 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.

Przewodniczący
Jan Tymczyszyn

Rady Gminy Złotoryja

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu małej elektrowni wodnej, na działkach nr 227 i 228 (część) obręb Jerzmanice Zdrój

Na podstawie art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W trybie art. 20 ust.1, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

Dnia 6 listopada 2014 r. do Urzędu Gminy Złotoryja wpłynął wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 227, obręb Jerzmanice Zdrój. Właściciel przedmiotowej działki zaplanował jej docelowe przeznaczenie pod budowę małej elektrowni wodnej. Zgodnie z załączoną dokumentacją, prace przy budowie elektrowni wodnej obejmować będą również koryto rzeki Kaczawy, tj. działkę nr 228 obręb Jerzmanice Zdrój. Łączna powierzchnia terenu objętego ww. wnioskiem wynosi 0,9711 ha.

Analiza przedmiotowego wniosku wykazała, iż inwestycja polegać będzie na budowie „Małej elektrowni wodnej „XAWERY" o mocy 55 kW, na rzece Kaczawie, w km 53 + 973 w wariancie I (zakładającym zastosowanie śrub Archimedesa), wraz z kanałem doprowadzającym i odprowadzającym wodę z elektrowni, z przepławką i z wykorzystaniem istniejącego piętrzenia. Elektrownia i przepławka dla ryb posadowione zostaną na działce nr 227 obręb Jerzmanice Zdrój, na lewym brzegu rzeki Kaczawy w okolicy istniejącego jazu „Jerzmanice" (stopień piętrzący).

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu – wójt gminy wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Analiza ustaleń polityki przestrzennej, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotoryja na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu wykazała, iż:

- dla terenu działki nr 227 jako główny kierunek zagospodarowania ustalona została rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- dla terenu działki nr 228 jako główny kierunek zagospodarowania ustalone zostały wody otwarte – rzeka Kaczawa.

Tym samym przeznaczenie terenu przedmiotowych działek, w trybie planu miejscowego pod zainwestowanie zgodne ze złożonym wnioskiem – wymagało wyprzedzającej zmiany ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja. W celu zweryfikowania ustaleń studium, Rada Gminy Złotoryja uchwałą nr V/44/2015 z dnia 27 marca 2015 r. przystąpiła do sporządzenia jego zmiany w niezbędnym zakresie.

Procedury planistyczne zmiany studium zostały przeprowadzone i w konsekwencji, uchwałą nr XXVI/292/2017 z dnia 31 marca 2017 r. Rada Gminy Złotoryja uchwaliła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, dla terenu w obrębie Jerzmanice Zdrój. Zgodnie z aktualnymi ustaleniami studium, działki nr 227 i 228 (część), obręb Jerzmanice Zdrój zostały określone jako obszar na którym rozmieszczone mogą być urządzenia elektrowni wodnej wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym urządzenia o mocy przekraczającej 100 kW.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

1) Uchwałą nr V/43/2015 z dnia 27 marca 2015 r. Rada Gminy Złotoryja przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trenu małej elektrowni wodnej, na działkach nr 227 i 228 (część) obręb Jerzmanice Zdrój.
2) W dniu 3 czerwca 2015 r. w „Gazecie Złotoryjskiej", ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń.
3) Pismem WB.6721.8.2015 z dnia 3 czerwca 2015 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do

uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.

4) Przy pismach WB.6721.9.2015 i WB.6721.10.2015 z dnia 3 czerwca 2015 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
5) Wnioski sformułowane przez osoby fizyczne i prawne – inne niż organy powiadomione imiennie w zawiadomieniu sformułowanym zgodnie z art.17 pkt 2 ww. ustawy do projektu planu – nie wpłynęły.
6) Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak WSI.411.197.2015.KM z dnia 03.07.2015 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi (pismo znak ZNS-710-p-7-2/15 z dnia 24.06.2015 r.).
7) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne (1 września 2015 r.).
8) W dniu 14 kwietnia 2016 r. projekt został przedłożony w celu zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i uzyskał jej pozytywna opinię.
9) Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach z dnia 9 grudnia.2016 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
10) Wnioskiem z dnia 25 października 2017 roku, znak: WB.6721.33.2015/2016/2017, wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas II.
11) Decyzją GZ.tr.602.513.2017 z dnia 19 marca 2018 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,3377 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy ŁII, położonych na terenie gminy Złotoryja w obrębie Jerzmanice Zdrój w granicach działki nr 227.
12) Projekt planu został przez Dyrektora RZGW we Wrocławiu uzgodniony Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2016 r. przy piśmie znak: TUP/U/7121/2323/16, jednakże ze względu na przedłużającą się procedurę uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – nie został on wyłożony do publicznego wglądu przed wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566). Ze względu na jednoznaczne przepisy przejściowe zawarte w ww. ustawie, przy piśmie znak WB.6721.38.2015/2016/2017/2018 z dnia 28 marca 2018r. projekt planu przedłożono do uzgodnienia Dyrektorowi Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Decyzją Nr 85/RPP/M-1559/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. (pismo znak: WR.RPP.610.1559.2018.ag) Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uzgodnił przedłożony projekt panu miejscowego w zakresie położenia na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
13) Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 kwietnia 2018 r. do 21 maja 2018 r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 18 maja 2018 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.
14) W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 5 czerwca 2018 r. (15 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji).

Należy zaznaczyć, iż do sporządzenia przedmiotowego planu przystąpiono uchwałą nr V/43/2015 Rady Gminy Złotoryja z dnia 27 marca 2015 r. W roku 2015 weszły w życie dwie najbardziej znaczące zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzone:

- ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) – która weszła w życie 11 września 2015 r.,
- ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1023) – która weszła w życie 18 listopada 2015 r.

Ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, zawiera w art.12 ust. 3 przepisy przejściowe w brzmieniu: „*do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe*.”

Tym samym przedmiotowy projekt planu miejscowego zawiera obowiązkowe ustalenia wg wykazu zawartego w art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w brzmieniu obowiązującym przed zmianami wprowadzonymi dnia 11 września 2015 r. Ponadto projekt planu zawiera ustalenia dotyczące ogrodzeń , tablic i urządzeń reklamowych, dla których zasady i warunki sytuowania można było ustalać w planie miejscowym na podstawie art. 15 ust.3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który to pkt 9 - został uchylony dnia 11 września 2015 r. ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.
Po analizie przyjęto, iż pozostawienie uzgodnionych już zapisów planu dot. ogrodzeń i tablic reklamowych, będzie korzystne dla ładu przestrzennego i krajobrazu, natomiast odstąpienie od tych ustaleń wiązałoby się z koniecznością ponowienia części uzgodnień.
Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o *rewitalizacji, nie zawiera przepisów przejściowych dotyczących rozpoczętych przed jej wejściem w życie procedur planistycznych. Zgodnie ze zmianami które weszły w życie dnia 18 listopada 2015 r.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”*

W związku z powyższym niniejsze uzasadnienie zostało uzupełnione o ww. obligatoryjne zapisy:

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu małej elektrowni wodnej, na działkach nr 227 i 228 (część) obręb Jerzmanice Zdrój**, uwzględnia:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono gruntowną inwentaryzację terenu. W granicach opracowania stwierdzono występowanie wyłącznie niezainwestowanych terenów rolnych oraz odcinka rzeki Kaczawy wraz z istniejącym jazem w km 53 + 973. W bezpośrednim sąsiedztwie zinwentaryzowano drogę wojewódzką nr 364 oraz teren linii kolejowej. Zawarte w projekcie rozwiązania oraz zapisy dotyczące ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały dostosowane do istniejącej w Gminie Złotoryja zabudowy wiejskiej. Ze względu na niewielką skalę inwestycji, nie przewiduje się negatywnego wpływu na ład przestrzenny;
2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wymagania dotyczące ochrony środowiska zostały w projekcie planu szczegółowo opisane w § 6, a przedłożony do zaopiniowania projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo WSI.410.678.2016.DK z dnia 27 grudnia 2016 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi (pismo ZNS.711.p.7.2.2016 z dnia 30 grudnia 2016 r.). W granicach obszaru objętego opracowaniem znajduje się koryto rzeki Kaczawy oraz grunty rolne (ŁII). Obszar objęty planem znajduje się w odległości ok. 100 m od obszaru Natura 2000 „Góry i Pogórze Kaczawskie” PLH020037, nie znajduje się w zasięgu żadnego z głównych zbiorników wód podziemnych wymagających szczególnej ochrony (OWO), nie jest również objęty żadną inną formą ochrony przyrody. W związku z występowaniem w granicach opracowania gruntów rolnych chronionych klas bonitacyjnych (ŁII), wnioskiem z dnia 25 października 2017 r., znak: WB.6721.33.2015/2016/2017, wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas II. Decyzją GZ.tr.602.513.2017 z dnia 19 marca 2018 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,3377 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy ŁII, położonych na terenie gminy Złotoryja w obrębie Jerzmanice Zdrój w granicach działki nr 227;
3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W

granicach terenu objętego uchwałą ws. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stwierdzono występowania żadnych stanowisk archeologicznych. Ponadto teren nie znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego. Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań. Ponadto w planie wprowadzono zapisy stanowiące iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi;
5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Główną przyczyną opracowania planu jest właśnie walor ekonomiczny przestrzeni. Wniosek o opracowanie planu miejscowego wniosła osoba fizyczna będąca właścicielem części terenu i planująca realizację małej elektrowni wodnej na istniejącym jazie. Wniosek inwestora uznano za zgodny z proekologiczną polityką gminy;
6) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (Postanowienie Nr 352/Złotoryja/16 z dnia 15 grudnia 2016 r.), natomiast Komenda Powiatowa Policji w Złotoryi, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Nadodrzański Oddział Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim uzgodniły projekt planu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7) potrzeby interesu publicznego. W granicach planu obszary przestrzeni publicznych nie występują. Zapisy planu pozostają w zgodzie z szeroko rozumianym interesem publicznym;
8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci;
9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o jednoczesnym przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanej wraz z projektem planu miejscowego było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazecie Złotoryjskiej") oraz na tablicy ogłoszeń. Dokumenty planistyczne były udostępnianie wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Podobnie ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazecie Złotoryjskiej"), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń;
10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu zawiera zapisy umożliwiające budowę oraz rozbudowę sieci wodociągów wiejskich (oraz dopuszcza ujęcia wody indywidualne).

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne". W przeprowadzonej procedurze planistycznej nie został zgłoszony żaden wniosek, który zmierzałby do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przedmiotowy plan wyznacza teren przeznaczony pod realizację małej elektrowni wodnej wraz z niezbędną drogą wewnętrzną. Inwestycja ta wymaga ze względu na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej oraz aktualny brak dojazdu do istniejącego jazu na rzece Kaczawie – zabezpieczenia optymalnego układu komunikacyjnego;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotowy plan nie wyznacza nowej zabudowy mieszkaniowej ponadto w Gminie Zlotoryja nie funkcjonuje transport publiczny zbiorowy;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – przedmiotowy plan obejmuje wyłącznie tereny planowanej elektrowni wodnej i niezbędnej drogi wewnętrznej. Tereny te winny zostać ogrodzone, niedostępne dla pieszych i rowerzystów;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na terenach położonych na obszarach innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na ww. obszarach w granicach jednostki osadniczej; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Ze względu na specyfikę inwestycji obejmującej realizację małej elektrowni wodnej na istniejącym jazie na rzece Kaczawie w km 53 + 973, brak możliwości uwzględnienia zaleceń dotyczących planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na terenach położonych na obszarach innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej. Lokalizacja elektrowni wodnej możliwa jest wyłącznie w sąsiedztwie koryta rzeki.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, Wójt przekazuje radzie co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych. Dla Gminy Złotoryja oceny aktualności studium i planów miejscowych dotychczas nie uchwalono. Prace nad oceną przeprowadzone zostaną w 2018 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Jak wynika z prognozy skutków finansowych opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego, potencjalne dochody i wydatki w latach wynikające z realizacji ustaleń planu przedstawiają się następująco:

1) **wydatki** – wystąpią wyłącznie koszty administracyjne związane m.in. z opracowaniem mpzp oraz utracone wpływy z tytułu niepłaconych podatków rolnych. Nie wystąpią: wydatki związane z odszkodowaniami z tytułu zmniejszenia wartości gruntu i koszty wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, koszty wykonania przez gminę zadań z zakresu infrastruktury technicznej ani też koszty wykonania przez gminę podziałów geodezyjnych,
2) **dochody i oszczędności** – stanowić będą wpływy z podatku od gruntów oraz wpływy z podatku od budowli. Nie wystąpią wpływy ze sprzedaży działek gminnych, opłata planistyczna ani też opłata adiacencka z tytułu podziałów.

W opinii autora prognozy finansowej, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania biorąc pod uwagę kwestie środowiskowe, wpłynie pozytywnie na sytuację w gminie Złotoryja. Od trony finansowej przyniesie przychody dla Budżetu Gminy na poziomie 46 975,74 zł, w perspektywie dziesięcioletniej, przy zdyskontowaniu strumieni pieniężnych.

Zgodnie z art. 55 ust.3 i art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu, przedstawia się następująco:

Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem planu. Przed opracowaniem planu sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W planie uwzględniono zalecenia ekofizjografii, prognozy oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, co powinno zapewnić minimalizowanie niekorzystnych skutków dla środowiska i jego prawidłowe funkcjonowanie. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju. Ustalenia szczegółowe wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały wprowadzone do planu podczas procesu projektowania w postaci następujących zapisów:

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Kaczawa od Kamiennika do Nysy Szalonej o kodzie PLRW6000913839, która stanowi część scalonej części wód *Kaczawa od źródła do Nysy Szalonej (SO0702)*) i podziemnych przed zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami, z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.
2. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, przekroczyć wielkości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych.
3. Wprowadzenie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
4. Tereny oznaczone symbolami WE, WS, KDW oraz R, nie należą do terenów, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
5. Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.
7. Ustala się obowiązek stosowania w obiektach, przyjaznych dla środowiska – proekologicznych nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
8. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych.
9. Realizacja i eksploatacja małej elektrowni wodnej, pod względem ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich wymaga:
    1) budowy przepławki dla ryb oraz przepuszczania przez nią przepływu biologicznego w czasie migracji ryb;
    2) utrzymania drożności koryta rzeki (w tym na czas przepływu wielkich wód);
    3) zastosowania rozwiązań uwzględniających konieczność dopływu wystarczającej ilości wody do funkcjonowania i korzystania z istniejącego zbiornika głównego „Zalew Złotoryjski”.
10. W zakresie regulacji stosunków wodnych, ustala się obowiązek zapewnienia dostępu i umożliwienia prowadzenia prac konserwacyjnych urządzeń wodnych – zgodnie z przepisami szczególnymi.

Opinie właściwych organów

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedłożony projekt planu wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko – zaopiniował pozytywnie pismem znak WSI.410.678.2016.DK z dnia 27 grudnia 2016 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Złotoryi, przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zaopiniował pozytywnie i bez zastrzeżeń – Postanowienie nr 46/16 przy piśmie znak ZNS.711.p.7.2.2016 z dnia 30 grudnia 2016 r.

Dolnośląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny we Wrocławiu, zaopiniował pozytywnie przedmiotowy projekt planu – w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Wrocławiu, Delegatura w Legnicy przy piśmie DL-DI.7040.47.2016 DL/L.dz.1065/2016r. z dnia 19.12.2016 r. stwierdził brak podstawy prawnej do zaopiniowania projektu.

Zgłoszone wnioski i uwagi

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko – uwag nie wniesiono**.**

Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone

Ze względu na niewielki obszar objęty opracowaniem, nie stwierdza się transgranicznego oddziaływania projektowanych inwestycji na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Na etapie sporządzania planu miejscowego brak możliwości nałożenia na inwestora lub określenia obowiązkowego zakresu monitoringu stanu środowiska obszaru objętego opracowaniem.

Skutki realizacji ustaleń miejscowego planu i analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę pozytywnych i negatywnych skutków realizacji planu, proponuje się dokonywać zgodnie z przepisem art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady.

Natomiast zgodnie z Decyzją Wójta Gminy Złotoryja Nr WG.6220.17.6.2012/2013 z dnia 10.01.2014r. ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie „Małej elektrowni wodnej „XAWERY" w Jerzmanicach – Zdrój na rzece Kaczawie, w km 53+937 w wariancie I – należy zrealizować następujące działania dotyczące zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

1. Po roku od oddania elektrowni do użytkowania rozpocząć, a następnie trzykrotnie co 3 lata prowadzić monitoring przyrodniczy w celu sprawdzenia możliwości bezpiecznej migracji ryb i innych organizmów wodnych przy wykorzystaniu zastosowanej turbiny Archimedesa oraz sprawdzenia skuteczności funkcjonowania przepławki dla organizmów wodnych. Badania prowadzić w okresie aktywności ryb dwukrotnie w ciągu roku (wiosną i jesienią) przez okres tygodnia.
2. Badania monitoringowe winny zostać przeprowadzone przez specjalistę ichtiologa posiadającego niezbędne doświadczenie i uwzględniać najnowszą wiedzę naukową w tym zakresie. Wyniki monitoringu przedłożyć Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Wójtowi Gminy w terminie 60 dni od zakończenia obserwacji w danym sezonie.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu małej elektrowni wodnej, na działkach nr 227 i 228 (część) obręb Jerzmanice Zdrój – jest możliwe, jego ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja a procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane.

Część tekstową planu stanowi treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. **Załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000.
3. **Załącznik nr 2** – Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
4. **Załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

z up. Wójta

Janina Ziółek

Sekretarz Gminy