



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 czerwca 2026 r.

Poz. 2626

UCHWAŁA NR XXIX/178/2026 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kondratowice (dz.nr 11/1)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 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), oraz w związku z uchwałą nr XXI/130/2025 Rady Gminy Kondratowice z dnia 29 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kondratowice (dz.nr 11/1) oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/120/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 lipca 2016 r. (ze zm.), Rada Gminy Kondratowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kondratowice (dz.nr 11/1), zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa zieleni;
- 5) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, lecz w granicy planu miejscowego, dopuszcza się:
 - a) podziemne części budynków,
 - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - c) zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
 - d) ocieplenia i okładziny zewnętrzne.

§ 4. 1. Ustala się teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego 1U-P.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowej,
 - c) teren przemysłu portowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji obiektów:

- 1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 2) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;
- 3) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

§ 5. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,60;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m, lecz nie więcej niż 4 kondygnacje;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

- a) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych obiektów usługowych,
- b) 1 na każdych 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych;

7) ustala się dowolne pokrycie i dowolną geometrię dachów.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące wymogi:
 - a) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne oraz planistyczne,
 - b) formy zainwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
- 3) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, ujętą w wykazie zabytków, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 1500 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 25 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej na 70% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez ul. Długą (przylegającą do wschodniej części granicy planu miejscowego).

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączenie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie melioracji: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zaruwowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. W zakresie stawek procentowych, 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: stawkę procentową ustala się na 5%.

§ 17. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

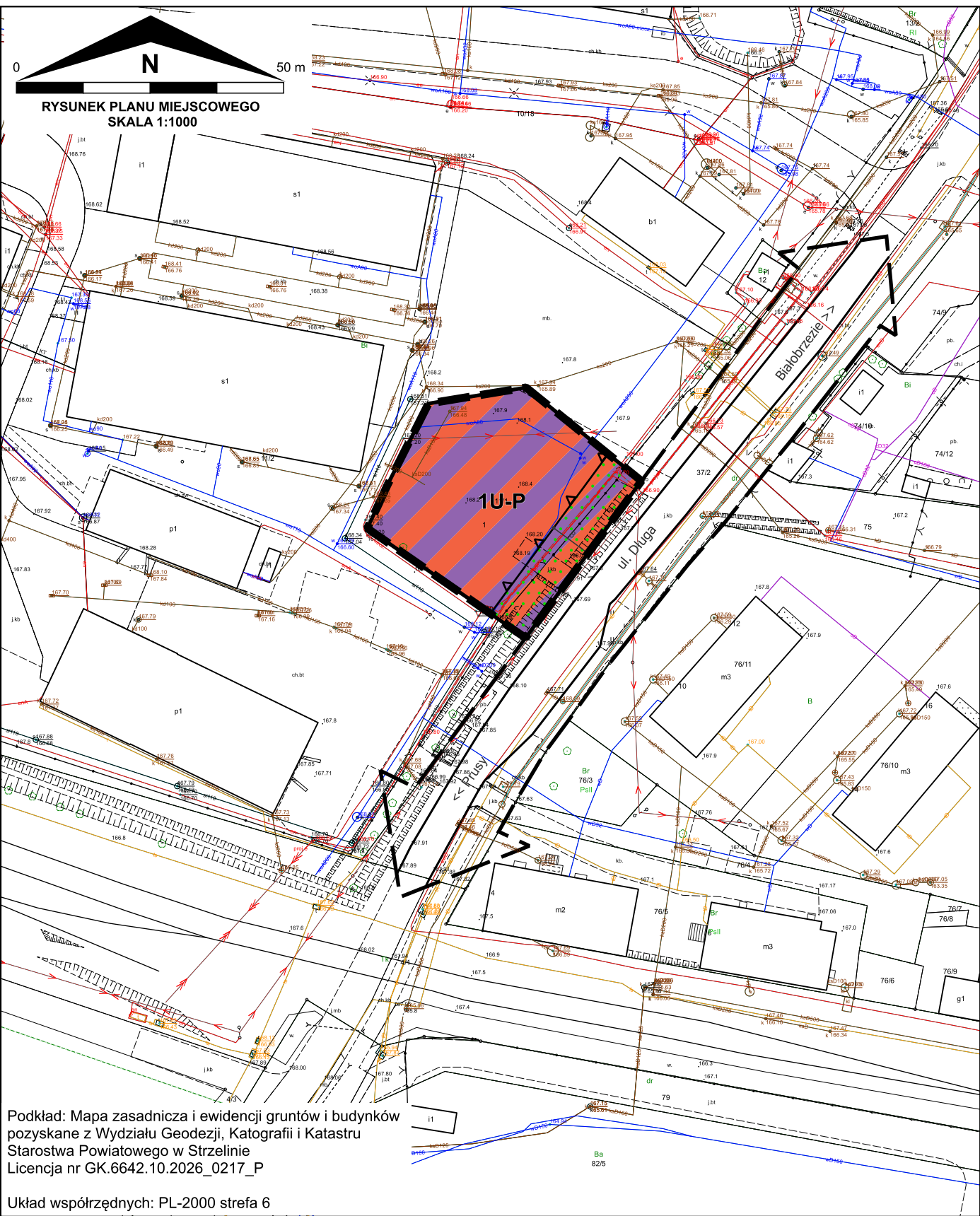
Rozdział 2. Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Kondratowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kondratowice:
Andrzej Grondys

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KONDRATOWICE (DZ.NR 11/1)



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa zieleni
- 1U-P symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem
- U-P - teren usług lub produkcji

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca jezdnia
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONDRATOWICE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIX/120/2016 RADY GMINY KONDRATOWICE Z DNIA 20 LIPCA 2016 ROKU (ZE ZMIANAMI)



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica gminy tożsama z granicą opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Granica obrębów geodezyjnych
- Ustalenia funkcjonalne
- M Tereny zabudowy mieszkaniowej
- P Tereny aktywności gospodarczej i przemysłu
- Komunikacja
- DD Drogi powiatowe, gminne
- KK Tereny kolejowe
- Liniiowa infrastruktura techniczna
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia (schemat przebiegu)
- Oznaczenia strefowe
- Strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
- Cały obszar opracowania objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Zagrożenie powodziowe
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
- Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)
- Obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

Uwaga: Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w:
1) strefie "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
2) strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/178/26
RADY GMINY KONDRATOWICE
Z DNIA 27 MAJA 2026 R.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/178/2026
Rady Gminy Kondratowice
z dnia 27 maja 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 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), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, z późn. zm.), Rada Gminy Kondratowice ustala, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości KONDRATOWICE (dz. nr 11/1), nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/178/2026

Rady Gminy Kondratowice

z dnia 27 maja 2026 r.

Zalacznik3.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