



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 25 lutego 2020 r.

Poz. 1497

### UCHWAŁA NR XVII/87/2020 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 17 lutego 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała nr XIX/120/2016 z dnia 20 lipca 2016 r. ze zmianą przyjętą uchwałą nr XL/237/2018 z dnia 10 października 2018 r.) oraz w związku z uchwałą nr XL/236/2018 Rady Gminy Kondratowice z dnia 10 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów, Rada Gminy Kondratowice uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 23/1 AM1 obręb Stachów, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny górnicze,

- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
- 2) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 4) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
- 8) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 6) strefa koncentracji zieleni.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczony symbolem RU;
- 2) teren drogi transportu rolnego – oznaczony symbolem KDR.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 6.1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) budynki, budowle rolnicze i urządzenia gospodarki rolnej,
    - b) produkcja rolna i usługi związane z działalnością i przetwórstwem rolniczym;
  - 2) dopuszczalne:
    - a) zabudowa zagrodowa,
    - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;
  - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
    - a) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 3067D (13-13,6 m od granicy działki drogi powiatowej),
    - b) 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (11,8-12,8 m od granicy działki drogi gminnej);
  - 3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
    - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
    - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
    - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
  - 4) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) należy stosować dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn,
    - b) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 20 m dopuszcza się dachy płaskie,
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych dwuspadowych lub wielospadowych wynosi  $12^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
    - d) pokrycie dachowe w kolorze ceglastym lub szarym,
    - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, c dla wiat rolniczych oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
  - 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
    - a) 12 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
    - b) 14 m dla pozostałej zabudowy z wyłączeniem silosów,
    - c) 25 m dla silosów na materiały sypkie (część walcowa), a całkowita wysokość zamierzenia budowlanego łącznie z urządzeniami technologicznymi (pomosty, podajniki) nie może przekroczyć 30 m;
  - 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 50 m;

- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 50%;
  - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;
  - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;
  - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 60 DJP;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 3) wyznacza się strefę koncentracji zieleni – obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią, przy spełnieniu następujących warunków:
    - a) co najmniej 90% obszaru należy zadrzewić zielenią wysoką, w tym zimozieloną,
    - b) do zadrzewienia należy stosować gatunki rodzime.
4. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
    - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW,
    - c) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;
  - 2) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) obsługę terenu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy prowadzić według następujących zasad:
    - a) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
    - b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
  - 5) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
  - 7) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
    - a) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym poprzez:

- przyległą drogę powiatową nr 3067 D,
  - przyległą drogę gminną na działce nr ewid. 22,
- b) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
- c) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
- 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w produkcji rolnej i usługach związanych z działalnością i przetwórstwem rolniczym,
  - 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
- d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit.c tiret pierwsze, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

5. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 5%.

§ 7. 1. Ustala się teren drogi transportu rolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga transportu rolnego rozumiana jako poszerzenie pasa terenu przeznaczonego do obsługi transportowej terenów rolniczych i gospodarstw rolnych, zapewniającego pole widoczności w miejscu skrzyżowania drogi gminnej na działce nr ewid. 22 z drogą powiatową nr 3067 D.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 0-10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni urządzonej.

3. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 5%.

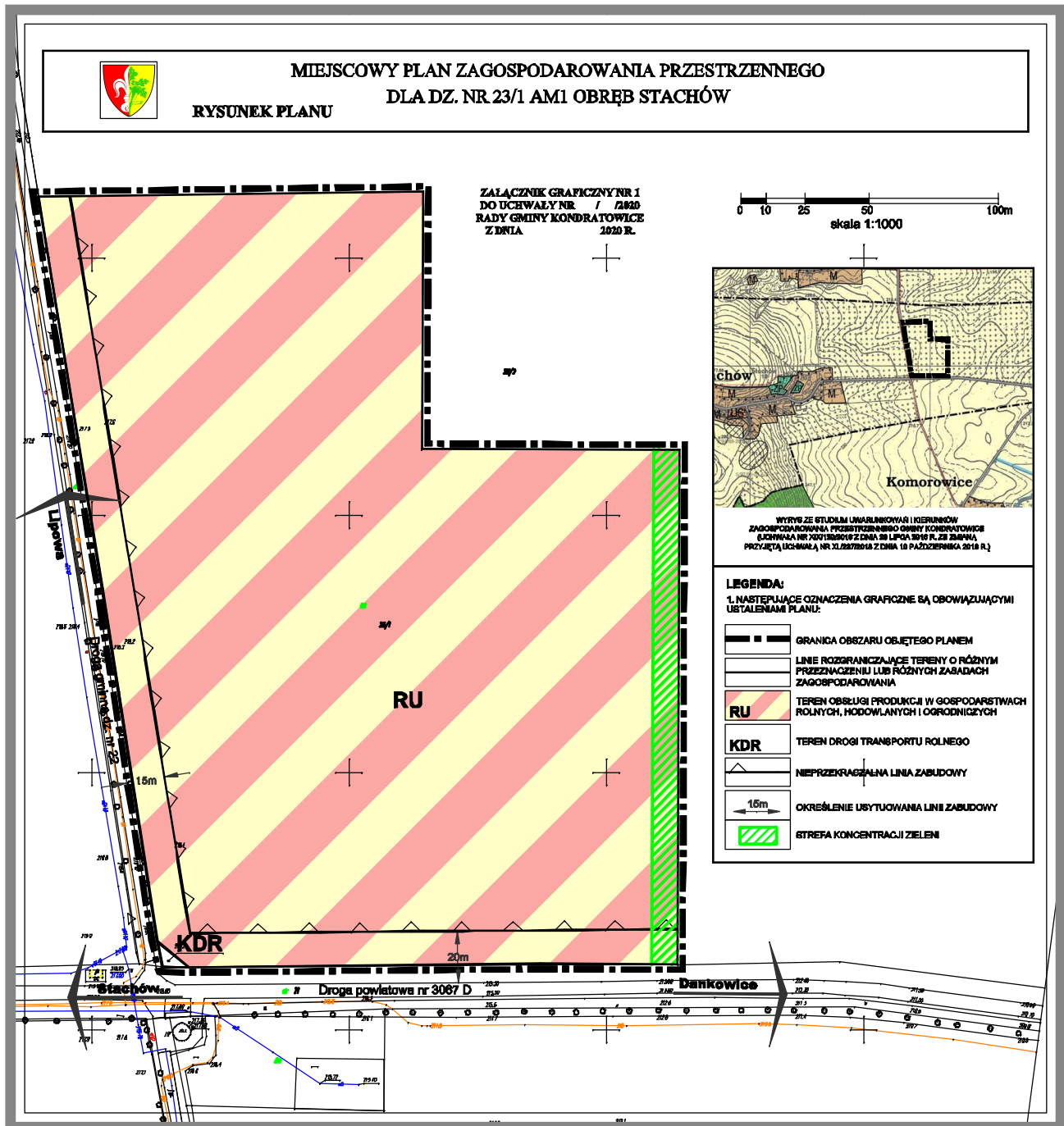
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kondratowice.

Przewodniczący Rady Gminy Kondratowice:  
*H. Muszyński*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/87/2020  
 Rady Gminy Kondratowice  
 z dnia 17 lutego 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/87/2020  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 17 lutego 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), Rada Gminy rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2019 r. do 13 czerwca 2019 r. Ponowne, drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 18 grudnia 2019 r. do 8 stycznia 2020 r.

W ustalonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi do wyłożonego projektu planu uwagi nie wpłynęły.

**§ 2.** W związku z brakiem uwag wniesionych do projektu planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/87/2020  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 17 lutego 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), Rada Gminy rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.