



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 25 lutego 2020 r.

Poz. 1498

### UCHWAŁA NR XVII/88/2020 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 17 lutego 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz. nr 23/2 AM/1 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 VII/38/2019 Rady Gminy Kondratowice z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz. nr 23/2 AM1 obręb Stachów, Rada Gminy Kondratowice uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części dz. nr 23/2 AM1 obręb Stachów, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem obejmującą część działki o numerze ewidencyjnym 23/2 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.
- e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- f) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- g) 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 teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 6) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
- 7) **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;
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, 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 teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczony symbolem RU;
- 4) strefa koncentracji zieleni.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie są obowiązującymi ustaleniami planu, związane z przyległym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla dz. 23/1 AM1 obręb Stachów o charakterze informacyjnym.

§ 5. Ustala się kategorię przeznaczenia terenu – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczony symbolem RU.

## **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 – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym i zwartym;

2) linie zabudowy – nie ustala się;

3) 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  $12^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
- 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: lukarny, przekrycia tarasów i ganki;

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- a) 14 m dla zabudowy z wyłączeniem silosów,
- b) 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;

5) szerokość elewacji frontowej budynków (od strony drogi powiatowej 3067D) nie może przekroczyć 50 m;

6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 50%;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;

8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;

9) 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) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) 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 lokalizację stacji transformatorowej;
- 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na terenach uzbrojonych do odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 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 - drogą powiatową nr 3067 D i drogą gminną (dz. nr 22) poprzez przyległą działkę nr ewid. 23/1,
    - 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 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,
    - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. c 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%.

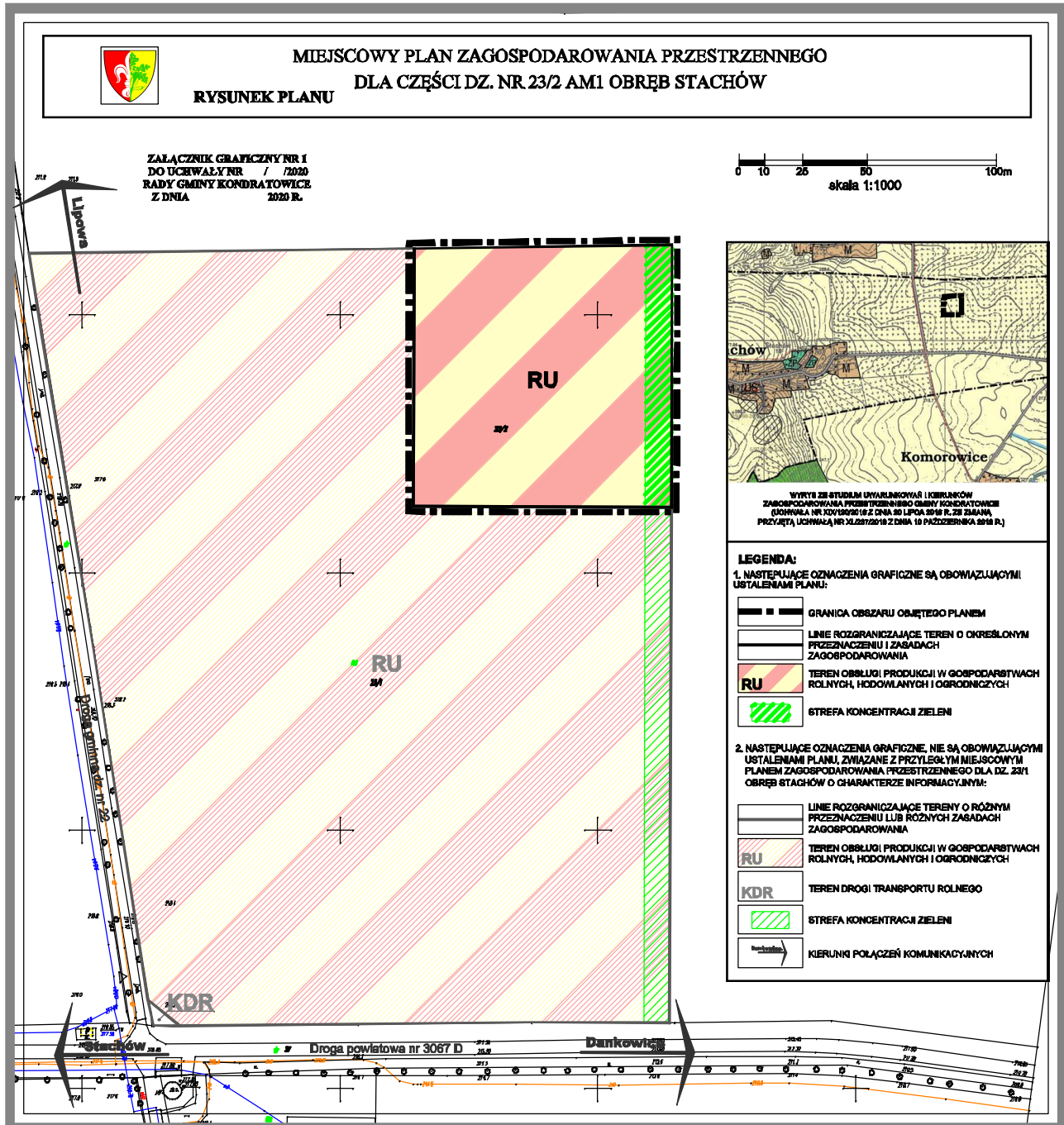
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

§ 8. 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/88/2020  
 Rady Gminy Kondratowice  
 z dnia 17 lutego 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/88/2020  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 17 lutego 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz. nr 23/2 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 części dz. nr 23/2 AM1 obręb Stachów (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 października 2019 r. do 29 listopada 2019 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/88/2020  
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 części dz. nr 23/2 AM1 obręb Stachów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.