

UCHWAŁA Nr XII/61/2019
Rady Gminy Kondratowice
z dnia 16 października 2019 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala 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.
 - e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 3) 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 nachylnych 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, dojazdy 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 ogrodnictwa – 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 $12^{\circ} \pm 45^{\circ}$,
 - 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 lokalizację 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 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.

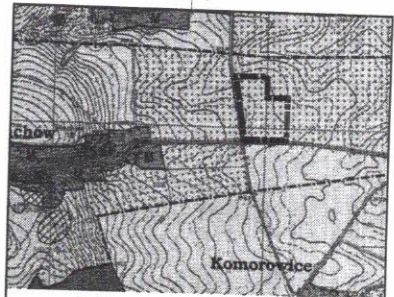
Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice
H. Muszyński
Henryk Muszyński



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYSUNEK PLANU
DLA DZ. NR 23/1 AM1 OBRĘB STACHÓW

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR / /2019
RADY GMINY KONDRATOWICE
Z DNIA 2019 R.








0 10 25 50 100m
skala 1:1000

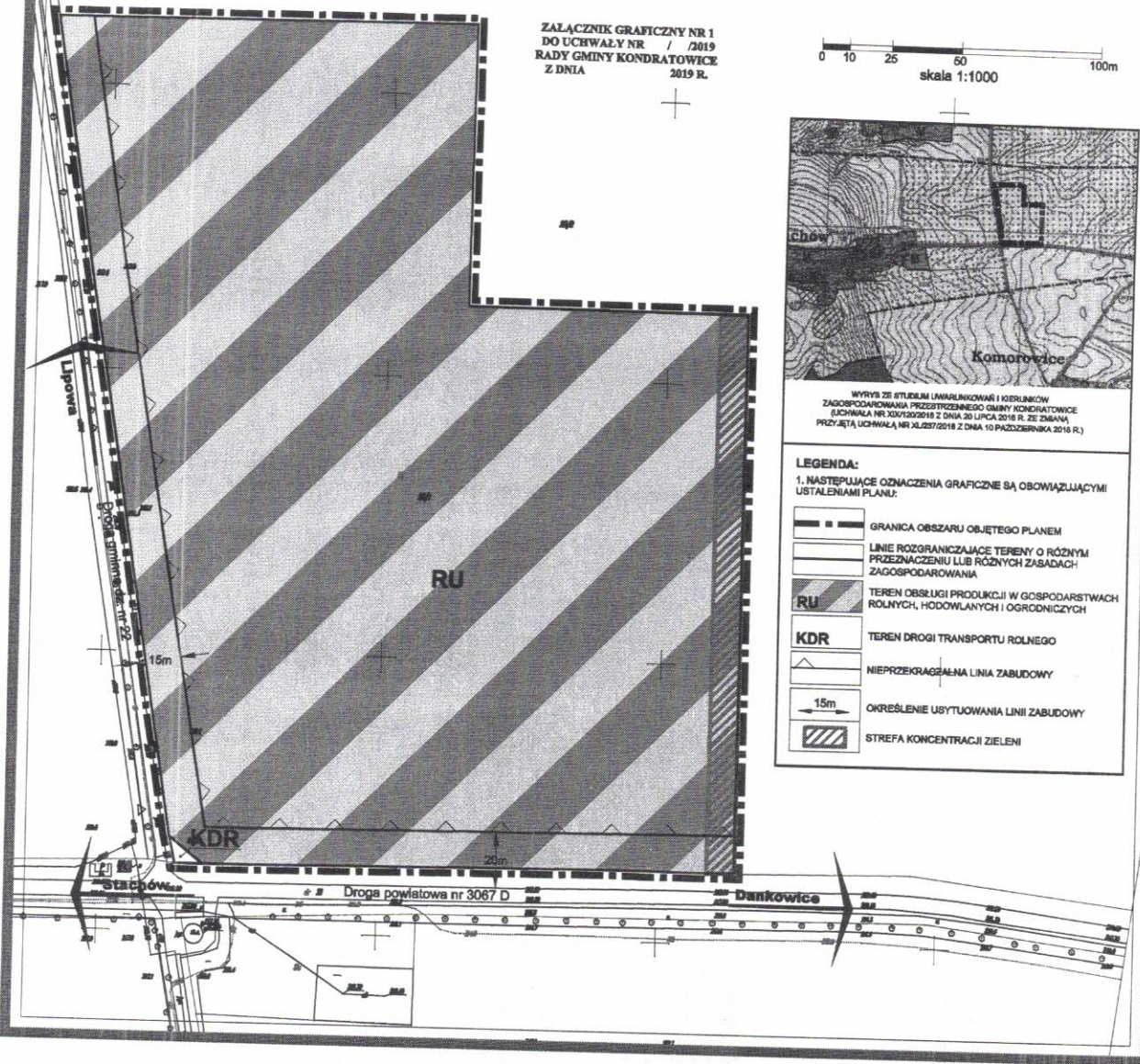


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONDRATOWICE
(UCHWAŁA NR XXV/202/2018 Z DNIA 30 LIPCA 2018 R. ZE ZMIANĄ
PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XL/257/2018 Z DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2018 R.)

LEGENDA:

1. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI
USTALENIAMI PLANU:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  **RU** TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRÓDNICZYCH
-  **KDR** TEREN DROGI TRANSPORTU ROLNEGO
-  NIEPRZEKRAGAŁNA LINIA ZABUDOWY
-  15m OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY
-  STREFA KONCENTRACJI ZIELENI



Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice
H. Muszyński
Henryk Muszyński

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. W ustalonym terminie do dnia 27 czerwca 2019 r. (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.

Przewodniczący Rady Gminy

Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice
H. Muszyński
Henryk Muszyński

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.

Przewodniczący Rady Gminy

Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice
H. Muszyński
Henryk Muszyński

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XII/61/2019
Rady Gminy Kondratowice
z dnia 16 października 2019 r.

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

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów, Rada Gminy Kondratowice przystąpiła uchwałą nr XL/236/2018 z dnia 10 października 2018r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.).
3. Celem opracowania planu była zmiana przeznaczenia funkcji rolniczej z zakazem zabudowy na teren obsługi produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej. Opracowanie jest spójne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice” (uchwała Nr XIX/120/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 lipca 2016 r.). Na rysunku „Studium”, obszar objęty planem określono jako R - strefa terenów rolniczych. Zgodnie z zapisami tekstu „Studium” (rozdział V „Kierunki rozwoju Gminy Kondratowice”, pkt 14.2.2 „Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów”), dla strefy terenów rolniczych R dopuszcza się zabudowę i inwestycje związane z prowadzoną działalnością rolniczą. Taka sytuacja występuje w omawianym przypadku – spółka Top-Farm prowadząca działalność rolniczą w części centralnej wsi Księginice Wielkie, ze względu na planowane znaczne inwestycje w zakresie obsługi produkcji rolnej złożyła wniosek o zmianę obowiązującego planu miejscowego miejscowości Stachów w zakresie działki nr ewid. 23/1. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w pkt 1, Wójt dokonał analiz, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotował materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych.
4. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:
 - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów o charakterze rolniczym jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy związanej z obsługą produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej. Projektowana zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych posiada charakter masowy, którą ze względu na planowaną skalę przedsięwzięcia postanowiono odsunąć od terenów zabudowanych wsi Stachów, ale w niedalekiej odległości od tych terenów oraz bezpośrednio przylegająca do drogi publicznej powiatowej i gminnej transportu rolnego (minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego). Jednocześnie jest to zabudowa ściśle rolnicza i służąca przetwórstwu rolnemu, w związku z czym uwzględnia wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną rolniczą okolicy.
 - 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1, jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz. Obszar objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi na mocy przepisów odrębnych.
 - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) ograniczenie prowadzenia produkcji zwierzęcej o obsadzie do 60 DJP,
 - c) ustalenia dotyczące zasad odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad usuwania odpadów stałych, zasad zaopatrzenia w energię i ciepło przy dopuszczeniu stosowania źródeł energii odnawialnej,
 - d) wyznaczenie strefy koncentracji zieleni wzdłuż wschodniej granicy działki zapewniającej ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, stosownie do §4 pkt3 lit.a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587),
 - e) w toku prac nad planem nie zaszła konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ustalenia zasad ochrony, co zostało potwierdzone wnioskami i uzgodnieniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
 - 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
 - 6) Walory ekonomiczne przestrzeni - projektowana zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych została usytuowana w otoczeniu terenów rolniczych, na których prowadzona jest intensywna produkcja rolna. Uwzględniono przy tym dostępność do sieci infrastruktury technicznej oraz do publicznego transportu zbiorowego.
 - 7) Prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.
 - 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa oraz granice terenów zamkniętych i strefy ochronne terenów zamkniętych (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).
 - 9) Potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i nie ustalono terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych.
 - 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 - 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu.
 - 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) publikację ogłoszeń w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie publikowane na tablicach ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kondratowicach o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu,

c) publikację ogłoszeń w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie publikowane na tablicach ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kondratowicach o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

d) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Gminy,

e) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

5. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Kondratowice przed podjęciem prac nad planem rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski nie wpłynęły. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu uwagi nie wpłynęły. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami, stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych i inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

1) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Kondratowice” wykonane zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298);

2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

7. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.

8. Wójt Gminy Kondratowice dokonał analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzając, że:

1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przeprowadzonej w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kondratowice. Uchwałą Nr XIV/82/2016 w dniu 28.01.2016 r. Rada Gminy Kondratowice przyjęła ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kondratowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kondratowice.

2) Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stachów, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kondratowice z dnia 18 lipca 2014 r., który nie uwzględnia projektowanego zagospodarowania w zakresie działki nr ewid. 23/1, w związku z czym zaszła konieczność sporządzenia zmiany obecnego planu.

9. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów”, realizacja planu nie będzie obciążeniem dla budżetu Gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów”.

Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice
H. Muszyński
Henryk Muszyński