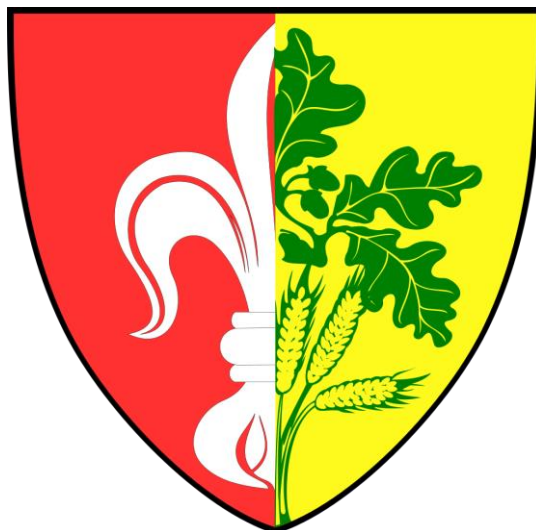


GMINA KONDRATOWICE



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW PLANOWANEJ  
FARMY FOTOWOLTAICZNEJ  
NA OBSZARZE OBREBU PODGAJ – CZĘŚĆ I**

**PROJEKT MPZP WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
OD 1 LUTEGO 2023 R. DO 23 LUTEGO 2023 R.**

Opracowanie sporządził:  
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:  
dr inż. Paweł Pach  
dr inż. Piotr Kryczka  
mgr inż. Piotr Łuszczek  
inż. Klaudia Bandurowska

Wrocław, 2023 r.

**( P R O J E K T )**  
**UCHWAŁA NR ...../...../2023**  
**RADY GMINY KONDRATOWICE**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów planowanej farmy fotowoltaicznej na obszarze obrębu Podgaj - część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm. ) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice, przyjętego uchwałą Nr XIX/120/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 lipca 2016 r roku (z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII/230/2021 Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanej farmy fotowoltaicznej na obszarze obrębu Podgaj, Rada Gminy Kondratowice, uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Ustalenia ogólne planu**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanej farmy fotowoltaicznej na obszarze obrębu Podgaj - część I, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje części działek o numerach ewidencyjnych 18/3, 24 oraz części działek 18/4, 18/5, 18/6 i 27, w obrębie Podgaj, gmina Kondratowice.

2. Granicę obszaru objętego planem określono w załącznikach Nr 1 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren rolniczy lub urządzeń fotowoltaicznych, oznaczony symbolem R/Efw;

2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;

5) stanowisko archeologiczne;

6) granica terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

7) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami obszaru objętego planem stanowią jedynie informację.

**§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację nadziemnych części urządzeń fotowoltaicznych;
- 2) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 3) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budowli mierzoną od poziomego terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji;
- 4) „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.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie:** szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie:** prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą obszar położony w granicach historycznego układu przestrzennego i zabytkowego zespołu budowlanego przysiółka Jezierzycze Małe, ujętych w wykazie zabytków;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni,
  - b) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako ziemne, kablowe,
  - c) nakazuje się zachowanie historycznej nawierzchni;
- 3) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej wyznaczoną na całym obszarze objętym planem i obejmującą obszar położony w granicach intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego w wykazie zabytków;
- 4) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych ujętych w wykazie zabytków:
  - a) 14/310/86-27 AZP dokumentującego ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza (XIII w.), ślad osadnictwa z okresu pradziejów, ślad osadnictwa kultury przeworskiej, osada ludności kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z okresu neolitu,
  - b) 28/324/86-27 AZP dokumentującego ślad osadnictwa z późnego średniowiecza i ślad osadnictwa kultury łużyckiej;
- 5) w strefie, o której mowa w pkt 3 oraz dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

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

**§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują następujące ustalenie:** nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się, że dla nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenu:
  - 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 50 m;
  - 3) granice działek dochodzące do dróg nakazuje się wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1, przeznaczonych na komunikację wewnętrzną lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
  - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu obowiązują następujące ustalenia:** nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w jego użytkowaniu.

**§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez teren 1KDW relacji Jezierzycze Małe-Białobrzezie;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 10 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;
- 4) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 6) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 10 m;
- 7) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 6 nieposiadających kontynuacji nakazuje się zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 20 m na 20 m.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
  - 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;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z

odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
  - 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje następujące ustalenie: 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;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 15. 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 obowiązuje następujące ustalenie:** stawkę procentową ustala się na 5%.

**§ 16. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się granice terenów pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu, obejmujące tereny 1R/Efw i 2R/Efw;
- 2) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ustala się na tożsame z granicami, o których mowa w pkt 1.

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

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia szczegółowe planu

**§ 18. 1.** Ustala się tereny rolnicze lub urządzeń fotowoltaicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R/Efw** i **2R/Efw**.

**2.** W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) sady;
- 4) pastwiska;
- 5) stawy hodowlane;
- 6) ogrody;
- 7) zadrzewienia;
- 8) zalesienia;

- 9) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 10) urządzenia fotowoltaiczne;

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach urządzeń fotowoltaicznych dopuszcza się także zieleń, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane;
- 2) zakazuje się realizacji budynków;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 6 m od terenu 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z terenu 1KDW.

**§ 19.** 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Ustalenia końcowe planu**

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

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

**Przewodniczący**  
**Rady Gminy Kondratowice**

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW PLANOWANEJ FARMY FOTOWOLTAICZNEJ NA OBSZARZE OBRĘBU PODGAJ – CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...../...../2023  
RADY GMINY KONDRATOWICE  
z dnia ..... 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../2023  
RADY GMINY KONDRATOWICE  
z dnia ..... 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), Rada Gminy Kondratowice rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanej farmy fotowoltaicznej na obszarze obrębu Podgaj - część I, 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.



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW PLANOWANEJ FARMY FOTOWOLTAICZNEJ NA OBSZARZE OBRĘBU PODGAJ – CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../2023  
RADY GMINY KONDRATOWICE  
z dnia ..... 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Kondratowice ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, w dniach od ..... 2023 r. .... 2023 r., do publicznego  
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanej farmy  
fotowoltaicznej na obszarze obrębu Podgaj – część I, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie  
wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięcia w powyższej sprawie.~~

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW PLANOWANEJ FARMY FOTOWOLTAICZNEJ NA OBSZARZE OBRĘBU PODGAJ – CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../...../2023  
RADY GMINY KONDRATOWICE  
z dnia ..... 2023 r.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 I 5 USTAWY Z DNIA 27  
MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**Uzasadnienie do  
UCHWAŁY NR ...../...../2023  
RADY GMINY KONDRATOWICE**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów planowanej farmy fotowoltaicznej na obszarze obrębu Podgaj - część I**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanej farmy fotowoltaicznej w gminie Kondratowice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXVIII/230/2021 Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanej farmy fotowoltaicznej na obszarze obrębu Podgaj.
2. Celem planu jest dopuszczenie w granicach obszaru objętego miejscowym planem możliwości lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (urządzenia fotowoltaiczne) o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla tych terenów oraz zapewnienie obsługi komunikacyjnej, w oparciu o zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice.
3. Projektem planu objęto działki o numerach ewidencyjnych 18/3, 24 oraz części działek 18/4, 18/5, 18/6 i 27, w obrębie Podgaj, o łącznej o powierzchni ok. 28,7 ha znajdujących się w południowo-zachodniej części obrębu.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/120/16 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 lipca 2016 r. (z późn. zm.).
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
  - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;
  - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**Streszczenie procedury formalno-prawnej**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych numerach ewidencyjnych 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 24 oraz część działki 27, znajdujące się w południowo-zachodniej części obrębu Podgaj, Rada Gminy Kondratowice przystąpiła uchwałą Nr XXXVIII/230/2021 Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanej farmy

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW PLANOWANEJ FARMY FOTOWOLTAICZNEJ NA OBSZARZE OBRĘBU PODGAJ – CZĘŚĆ I

fotowoltaicznej na obszarze obrębu Podgaj. Wójt Gminy Kondratowice obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski nie wpłynęły do tut. urzędu. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu wpłynęło 10 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających, które zostały wzięte pod uwagę podczas prac projektowych.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Kondratowicach oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje.

Ze względu na potrzebę rozpoczęcia dodatkowej procedury dotyczącej uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, podjęto decyzję o podziale projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na część I i część II. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu dla części I (objętej przedmiotową uchwałą) i prognozy oddziaływania na środowisko. Projektowane przeznaczenia terenów projektu dla części I nie wymagały zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

~~W dniu ..... r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.~~

~~W dniach od ..... r. do ..... r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Kondratowicach oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kondratowice. W dniu ..... r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Kondratowice.~~

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy oraz sposób zagospodarowania działki;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych wyłącznie w zakresie realizacji urządzeń fotowoltaicznych;

- **prawo własności:**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania jedynie w formie urządzeń fotowoltaicznych oraz obiektów i urządzeń związanych z ich obsługą (z wyłączeniem budynków) na obszarze przewidzianym pod omawiane zagospodarowanie w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice.

### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kondratowice, przyjętej w dniu 28 stycznia 2016 r. uchwałą Nr XIV/82/2016 Rady Gminy Kondratowice w sprawie oceny

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW PLANOWANEJ FARMY FOTOWOLTAICZNEJ NA OBSZARZE OBRĘBU PODGAJ – CZĘŚĆ I

aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Kondratowice. Według przytoczonej analizy harmonogram prac planistycznych powinien wynikać z ustaleń zawartych w nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kondratowice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanej farmy fotowoltaicznej na obszarze obrębu Podgaj - część I uwzględnia wskazania i wnioski wynikające z ww. opracowania.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W planie nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowić będą koszty dla gminy. Projekt planu dopuszcza realizację urządzeń fotowoltaicznych na podstawie ustalonych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Po realizacji działań inwestycyjno-budowlanych, potencjalne przychody związane z podatkiem od nieruchomości będą miały pozytywny wpływ na budżet gminy.