

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 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 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, dojazdu 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 ogrodnich – 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 ogrodnich – oznaczony symbolem RU.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 6.

1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, 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 wolnostojącym 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 $12^{\circ} \pm 45^{\circ}$,

d) pokrycie dachowe w kolorze ceglącym 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.

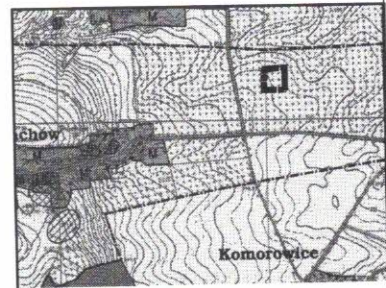
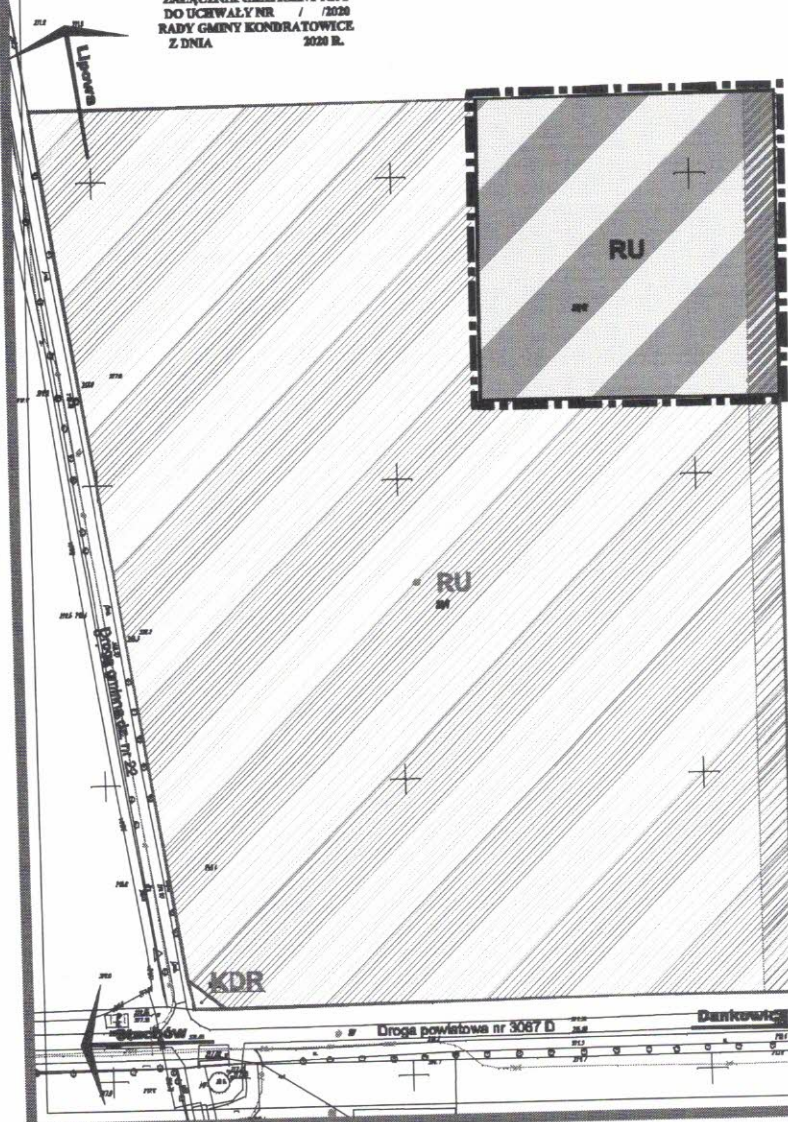
Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice
H. Muszyński
Henryk Muszyński



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI DZ. NR 23/2 AM1 OBRĘB STACHÓW**
RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR / / 2020
RADY GMINY KONDRATOWICE
Z DNIA 2020 R.

0 10 25 50 100m
skala 1:1000



WYWIŁ ZE STUDIUM UMIAROWIONA I KOSZUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘB MIEJSKOWY
KOMOROWICE Z DNIA 05 LIPCA 2016 R. ZE SZKICEM
PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XLII/2016 Z DNIA 19 PAŹDZIERNIKA 2016 R.

- LEGENDA:**
1. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O OKREŚLONYM PRZEZNACZENIU I ZABADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - RU** TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRÓDNICZYCH
 - STREFA KONCENTRACJI ZIELENI
2. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE, NIE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU, ZWIĄZANE Z PRZYBLYŻYM NIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZ. 23/1 OBRĘB STACHÓW O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZABADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - RUJ** TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRÓDNICZYCH
 - KDR** TEREN DROGI TRANSPORTU ROLNEGO
 - STREFA KONCENTRACJI ZIELENI
 - KIERUNKI POŁĄCZEŃ KOMUNIKACYJNYCH

Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice
Henryk Muszyński
Henryk Muszyński

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.

Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice
H. Muszyński
Henryk Muszyński

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.

Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice
H. Muszyński
Henryk Muszyński

UZASADNIENIE

do uchwały 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 AM1 obręb Stachów

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz. nr 23/2 AM1 obręb Stachów, Rada Gminy Kondratowice przystąpiła uchwałą Nr VII/38/2019 z dnia 12 czerwca 2019r.
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 było uzupełnienie uchwały Nr XL/236/2018 z dnia 10 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów, który polegał na zmianie przeznaczenia funkcji rolniczej z zakazem zabudowy na teren obsługi produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – na wniosek firmy Top-Farm z Księginic Wielkich. Uzupełnienie ww. planu miejscowego polega na rozszerzeniu terenu przeznaczonego pod zabudowę obsługi produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej obejmującego działkę nr ewid. 23/1 obręb Stachów, na część działki 23/2 obręb Stachów.

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. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XL/237/2018 z dnia 10 października 2018 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 14.1 „Strefy funkcjonalne struktury przestrzennej - Wytyczne ogólne”, dopuszczono na terenach rolniczych realizację zabudowy związanej z działalnością rolniczą na terenach, które znajdują się poza Obszarem Natura 2000 Wzgórza Strzebińskie (tiret drugie). Jednocześnie dla inwestycji związanych z działalnością rolniczą nie obowiązują ograniczenia związane z rozwojem terenów osadniczych.

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. Następnie ze względu na zmiany w zakresie koncepcji zagospodarowania terenu pod planowany zakład produkcji rolnej, spółka złożyła wniosek o rozszerzenie obszaru objętego planem miejscowym na część działki nr 23/2 obręb Stachów. 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 stanowi rozszerzenie terenu pod wyznaczony wcześniej zakład, który ze względu na charakter masowy i planowaną skalę przedsięwzięcia postanowiono odsunąć od terenów zabudowanych wsi Stachów z możliwością obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z 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 oraz w pkt 3 lit.d. 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 pkt 3 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 wnosić 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 wniosek firmy Top-Farm, dotyczący 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 części dz. nr 23/2 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 części dz. nr 23/2”, 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 części działki nr ewid. 23/2, w związku z czym zaszła konieczność sporządzenia zmiany obecnego planu.
9. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz. nr 23/2 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 części dz. nr 23/2 AM1 obręb Stachów”.