

**UCHWAŁA Nr XVII/87/2020**  
**Rady Gminy Kondratowice**  
**z dnia 17 lutego 2020 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała Nr XIX/120/2016 z dnia 20 lipca 2016 r. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XL/237/2018 z dnia 10 października 2018 r.) oraz w związku z uchwałą Nr XL/236/2018 Rady Gminy Kondratowice z dnia 10 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 23/1 AM1 obręb Stachów, Rada Gminy Kondratowice 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.
- 4) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

**1) dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;

**2) dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;

**3) dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;

**4) infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

**5) linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

**6) nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

**7) plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;

**8) podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu: w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

**9) teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

**10) obiekty i urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.

## § 4.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) określenie usytuowania linii zabudowy;

6) strefa koncentracji zieleni.

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

## § 5.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczony symbolem RU;

2) teren drogi transportu rolnego – oznaczony symbolem KDR.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

### § 6.

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

1) podstawowe:

- a) budynki, budowle rolnicze i urządzenia gospodarki rolnej,
- b) produkcja rolna i usługi związane z działalnością i przetwórstwem rolniczym;

2) dopuszczalne:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz 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) 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  $12^\circ \div 45^\circ$ ,

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: 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 przekazywających telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym poprzez:

- przyległą drogę powiatową nr 3067 D.

- przyległą drogę gminną na działce nr ewid. 22,

b) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych.

c) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

- 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w produkcji rolnej i usługach związanych z działalnością i przetwórstwem rolniczym,

- 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej.

d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit.c tiret pierwsze, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

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

## § 7.

1. Ustala się teren drogi transportu rolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga transportu rolnego rozumiana jako poszerzenie pasa terenu

przeznaczonego do obsługi transportowej terenów rolniczych i gospodarstw rolnych, zapewniającego pole widoczności w miejscu skrzyżowania drogi gminnej na działce nr ewid. 22 z drogą powiatową nr 3067 D.

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

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

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

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

#### § 8.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

#### § 9.

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

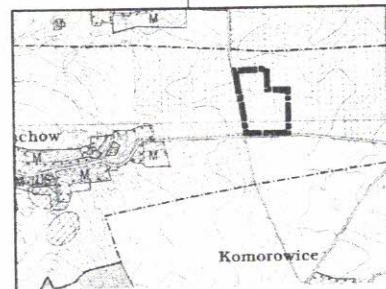
Przewodniczący  
Rady Gminy Kondratowice  
*H. Muszyński*  
Henryk Muszyński



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

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1  
DO UCHWAŁY NR 1 / 2020  
RADY GMINY KONDRATOWICE  
Z DNIA 28.10.20 R.

0 10 25 50 100m  
skala 1:1000

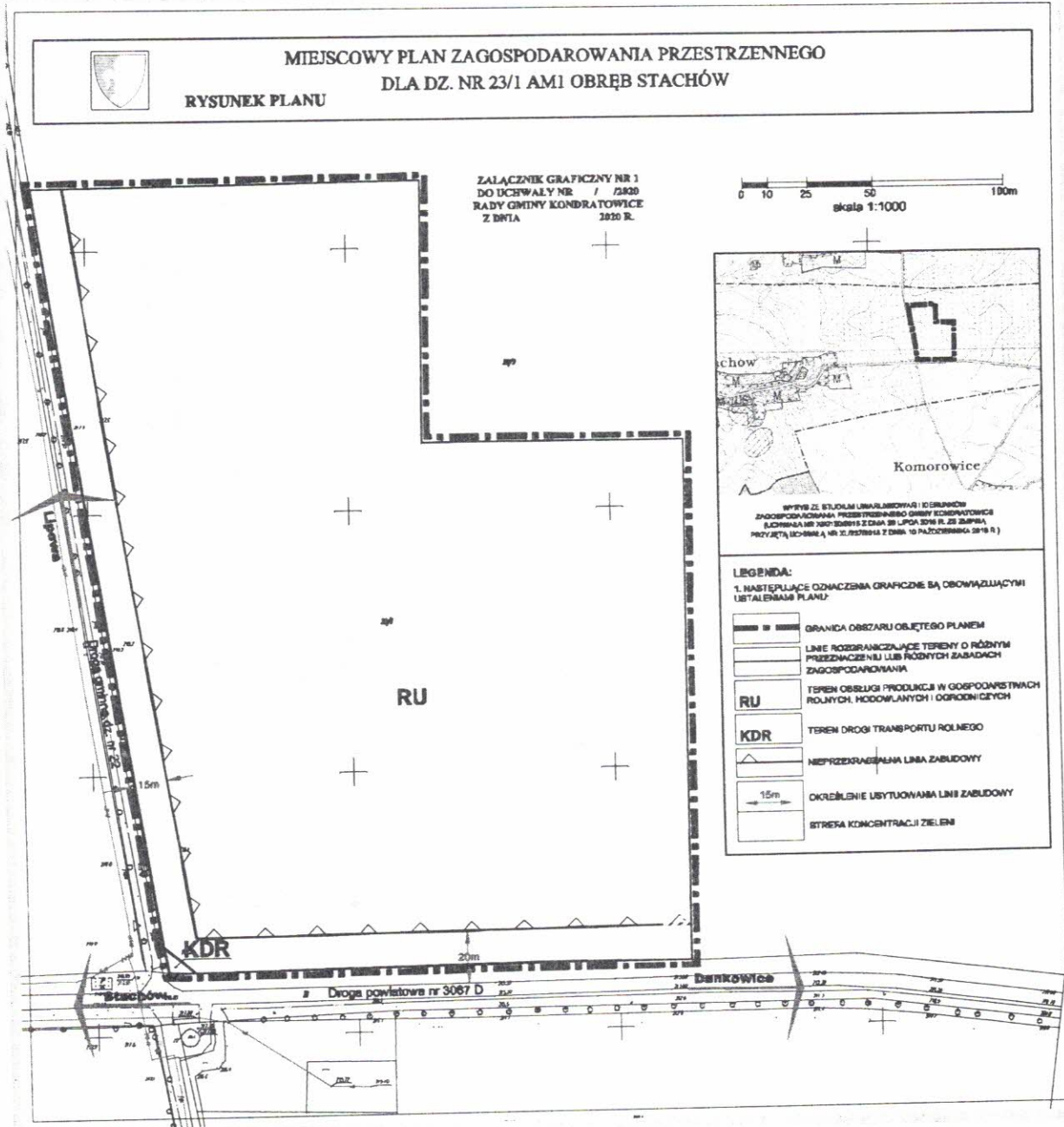


WYPIS ZE STUDIUM UMARZANIOWA I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONDRATOWICE  
(UCHWAŁA NR 207/2019 Z DNIA 29.10.2019 R. ZE ZMIANĄ  
PRZYJĘTA UCHWAŁĄ NR 22/2019/14 Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2019 R.)

LEGENDA:

1. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI  
USTALENIAMI PLANU:

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



Przewodniczący  
Rady Gminy Kondratowice  
*H. Muszyński*  
Henryk Muszyński

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

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

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

§ 1.

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

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

§ 2.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Kondratowice  
*H. Muszyński*  
Henryk Muszyński

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

§ 1.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Kondratowice  
*H. Muszyński*  
Henryk Muszyński



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

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

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. 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 (tیرهت drugie). 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. Jednocześnie planowana inwestycja związana jest z działalnością rolniczą, dla której nie obowiązują ograniczenia związane z rozwojem terenów osadniczych.

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 wnosić uwagi dotyczące projektu planu,
- g) publikację ogłoszeń w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie publikowane na tablicach ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kondratowicach o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- h) zapewnienie społeczeństwu dostępu do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Gminy,
- i) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- j) 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 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 oraz ponownego 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”.