

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanej farmy fotowoltaicznej na obszarze obrębu Gołostowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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/231/2021 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 Gołostowice, Rada Gminy Kondratowice, uchwała co następuje:

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

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanej farmy fotowoltaicznej na obszarze obrębu Gołostowice, 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 działkę o numerze ewidencyjnym 290/2 oraz części działek 292, 293 i 289 w obrębie Gołostowice, 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) stanowisko archeologiczne;

- 5) 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;
- 6) 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.

**Ilekróć 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 poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej 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 „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;
- 2) ustala się ochronę ujętego w wykazie zabytków stanowiska archeologicznego 22/35/87-28 AZP dokumentującego ślad osadnictwa z okresu średniowiecza, osadę ludności kultury przeworskiej z późnego okresu wpływów rzymskich, osadę ludności kultury łużyckiej datowaną na epokę brązu;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 1 oraz dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 2, 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 ustalenia:** wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

## § 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 powiązany z drogą powiatową nr 3021D relacji Prusy – Gołostowice;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 2 ha obszaru zajętego przez instalacje 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 6 m;
- 7) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 6 nieposiadających kontynuacji nakazuje się zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 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, rozszczącanie 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 obowiązuje 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 granicę terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą teren 1R/Efw;
- 2) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ustala się na tożsamą z granicą, o której 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 teren rolniczy lub instalacji fotowoltaicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1R/Efw.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 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**

**§ 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



*Marcin Szczurowski*

*Marcin Szczurowski*

---

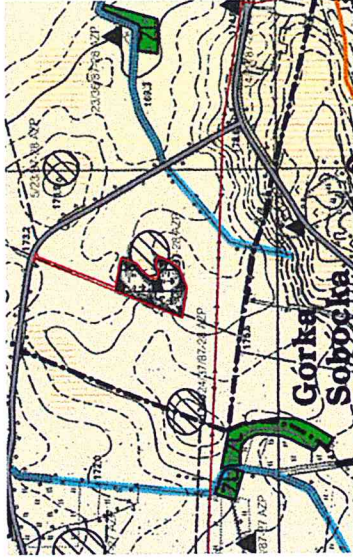
Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr LXV/398/2023  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

---



# MIJESWCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PLANOWANEJ FARMY FOTOWOLTAICZNEJ NA OBSZARZE OBRĘBU GOŁOSTOWICE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁODZKA NR KW/2016/RADY GMINY KŁODZKOWICE Z DNIA 20 LIPCA 2016 ROKU Z POŻN. ZM.



- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- granicę obrębów geodetycznych
- tereny rolnicze
- tereny lasów i zadrzewień
- stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP
- granicę rozmiarówcała urządzeń wyznaczkęć energię z pomiarowem model energię o mocy powyżej 100 kW
- granicę rozmiarówcała urządzeń wyznaczkęć energię z obrotowylch jednost energię o mocy powyżej 100 kW
- obudowienie fotowoltaiczne, planowane i istniejące
- granicę strefy ochronnej urządzeń wyznaczkęć energię z obrotowylch jednost energię o mocy powyżej 100 kW

## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linię zabudowy
- stanowisko archeologiczne
- granicę 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
- R/EfW - Teren rolniczy lub urządzeń fotowoltaicznych
- KDW - Teren drogi wewnętrznej
- OZNACZENIA INFROMACYJNE:
- wymiar charakterystycznej odległości
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna
- średniego napięcia 20 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej
- średniego napięcia 20 kV



Podkład:  
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Szpitalnie  
Szpitalnie 18.10.2021 r.  
Nr Karcic.: GK.6642.640.2021\_0217\_P

Przewodniczący  
Rady Gminy Kłodzowice  
Marcin Szczurowski



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LXV/398/2023  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 2023 r. poz. 40) 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 Gołostowice, 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.

Przewodniczący  
Rady Gminy Kondratowice  
  
Marcin Szczurowski

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr LXV/398/2023  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE 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 1 lutego 2023 r. do 23 lutego 2023 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanej farmy fotowoltaicznej na obszarze obrębu Gołostowice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Przewodniczący  
Rady Gminy Kondratowice



*Marcin Szezurowski*

*Marcin Szezurowski*

---

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr LXV/398/2023  
Rady Gminy Kondratowice  
z dnia 26 kwietnia 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**