

z dnia 26 kwietnia 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 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/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, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia ogólne planu

§ 1.

1. Uchwała 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 poziomu 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 ład 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 obowiązuje 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 Jezierzycy 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 wziemne, 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 ustalenia: 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 m²;
 - 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 m²,
 - 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-Białobrzecze;
- 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 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 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 zielen, 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

Marcin Szczurowski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXV/397/2023
Rady Gminy Kondratowice
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXV/397/2023
Rady Gminy Kondratowice
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 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.

Przewodniczący
Rady Gminy Kondratowice


Marcin Szczurowski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXV/397/2023
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 Podgaj - część I, 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 Szczurowski

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXV/397/2023
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**