



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 18 stycznia 2017 r.

Poz. 308

### UCHWAŁA NR XXII/144/2016 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 7 grudnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Strachów (dz. nr 76/2 i 36)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 3 i 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 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.) oraz w związku z uchwałą Nr XIV/83/2016 Rady Gminy Kondratowice z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Strachów (dz. nr 76/2 i 36), Rada Gminy Kondratowice uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Strachów (dz. nr 76/2 i 36) zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 76/2 i 36 obręb Strachów oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne.**

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikami;
- 2) linii rozgraniczającej – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg, określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym 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;
- 6) dach o symetrycznie nachylonych połaciach – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci dachowych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, baseny, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
- 9) 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.

§ 3. 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 określające przeznaczenie terenu;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej (B) równoznaczna z granicami historycznego układu ruralistycznego wsi Strachów;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej (OW) zabytków archeologicznych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;
- 2) tereny rolnicze – oznaczony symbolem R;
- 3) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem RM.

§ 5. W planie nie ustala się granic terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. 1. Wyznacza się teren **usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi związane ze sportem i rekreacją rozumiane, jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak: boiska, place gier i zabaw,

## 2) uzupełniające:

- a) budynek związany z przeznaczeniem podstawowym terenu (szatnia, magazyn sprzętu sportowego, toalety),
- b) usługi kultury, świetlica wiejska,
- c) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
  - a) 8 m od granicy z działką nr ewid. 62 (droga powiatowa nr 923) i działką nr ewid. 35,
  - b) 4 m od granicy z działką nr ewid. 61 (droga gminna),
  - c) 12 m od granicy z działką nr ewid. 106/116.
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) budynki z dachem dwuspadowym lub dwuspadowym naczółkowym, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale  $38^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
  - b) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć 25 m;
- 6) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 0,15;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,25;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%;
- 11) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) dopuszcza się sytuowanie tymczasowego obiektu kontenerowego związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu (szatnia, toaleta),
  - c) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń technicznych i higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprez masowych, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po imprezie;
  - d) obiekty i urządzenia, o których mowa w lit. c, d, należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych;
- 12) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 13) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

- 14) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej (B), obejmującą fragment obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Strachów, oznaczona na rysunku planu, wobec której obowiązują ustalenia:
  - a) zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz w nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - b) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane lub ceglane,
  - c) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizujące z sąsiadującą historyczną zabudową,
  - d) nowe sieci linii energetycznych lub teletechnicznych należy lokalizować jako kablowe;
- 15) teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działki powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki,
  - c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) 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 montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 20) w zagospodarowaniu terenu znajdującego się pod napowietrzną linią elektroenergetyczną należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 21) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 23) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 25) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takie jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 26) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - a) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym poprzez przyległe drogi:
    - powiatową nr 923 (działka nr ewid. 62),

- gminną (działka nr ewid. 61),

b) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:

- 1 miejsce postojowe na 15 użytkowników obiektu sportowego;

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług kultury, świetlicy wiejskiej,

- w ramach wyznaczonych miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 7. 1) Wyznacza się teren rolniczy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

a) podstawowe - teren gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów,

b) uzupełniające:

– budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe,

– ciekі wodne, zadrzewienia śródpolne, sieci infrastruktury technicznej.

2) Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od granicy z działką ozn. nr ewid. 75;

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe z dachem dwuspadowym lub dwuspadowym naczółkowym, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze ceglastym,

b) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,

c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b w zakresie nachylenia dachów dla wiat rolniczych;

4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m;

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;

6) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 0,1;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,15;

9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80%;

11) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

12) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

13) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 10 DJP;

- 14) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinny spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 15) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej (B), obejmującą fragment obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Strachów, oznaczona na rysunku planu, wobec której obowiązują ustalenia:
  - a) zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz w nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - b) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane lub ceglane,
  - c) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizujące z sąsiadującą historyczną zabudową,
  - d) nowe sieci linii energetycznych lub teletechnicznych należy lokalizować jako kablowe,
  - e) zakazuje się lokalizacji wolnostojących silosów;
- 16) teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działki powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki,
  - c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) 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 montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 21) w zagospodarowaniu terenu znajdującego się pod napowietrzną linią elektroenergetyczną należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 22) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 24) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 26) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła

energii takie jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 100 kW;

27) ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

**§ 8. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi agroturystyki,
  - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
  - 2) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) 25 m od granicy działki z drogą powiatową nr 317,
    - b) 10 m od granicy działki z działką oznaczoną nr ewid.77/1;
  - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym lub dwuspadowym naczółkowym, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym,
    - b) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe z dachem dwuspadowym lub dwuspadowym naczółkowym, o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglonym;
    - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, facjatek;
  - 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze użytkowe;
  - 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 23 m;
  - 7) forma architektoniczna, ukształtowanie połaci dachowych i użyte materiały elewacyjne budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinny nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
  - 8) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane lub ceglane, zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
  - 9) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizujące z historyczną zabudową wsi Strachów;
  - 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 0,2;
  - 11) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,4;
  - 12) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
  - 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%;
  - 14) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - 15) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 17) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 10 DJP;
- 18) teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) określa się powiązanie terenu z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez przyległą drogę powiatową nr 317 (działka nr ewid. 80),
  - b) ustala się obowiązek zapewnienia stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
    - 2 miejsca na mieszkanie,
    - 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w usługach agroturystyki,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 20) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinny spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 21) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
- 23) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki,
  - c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) 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 montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW;
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów wymagających konieczności uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej;
- 26) w zagospodarowaniu terenu znajdującego się pod napowietrzną linią elektroenergetyczną należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;



- 27) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 28) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
  - 29) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 30) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
  - 31) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takie jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 100 kW.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

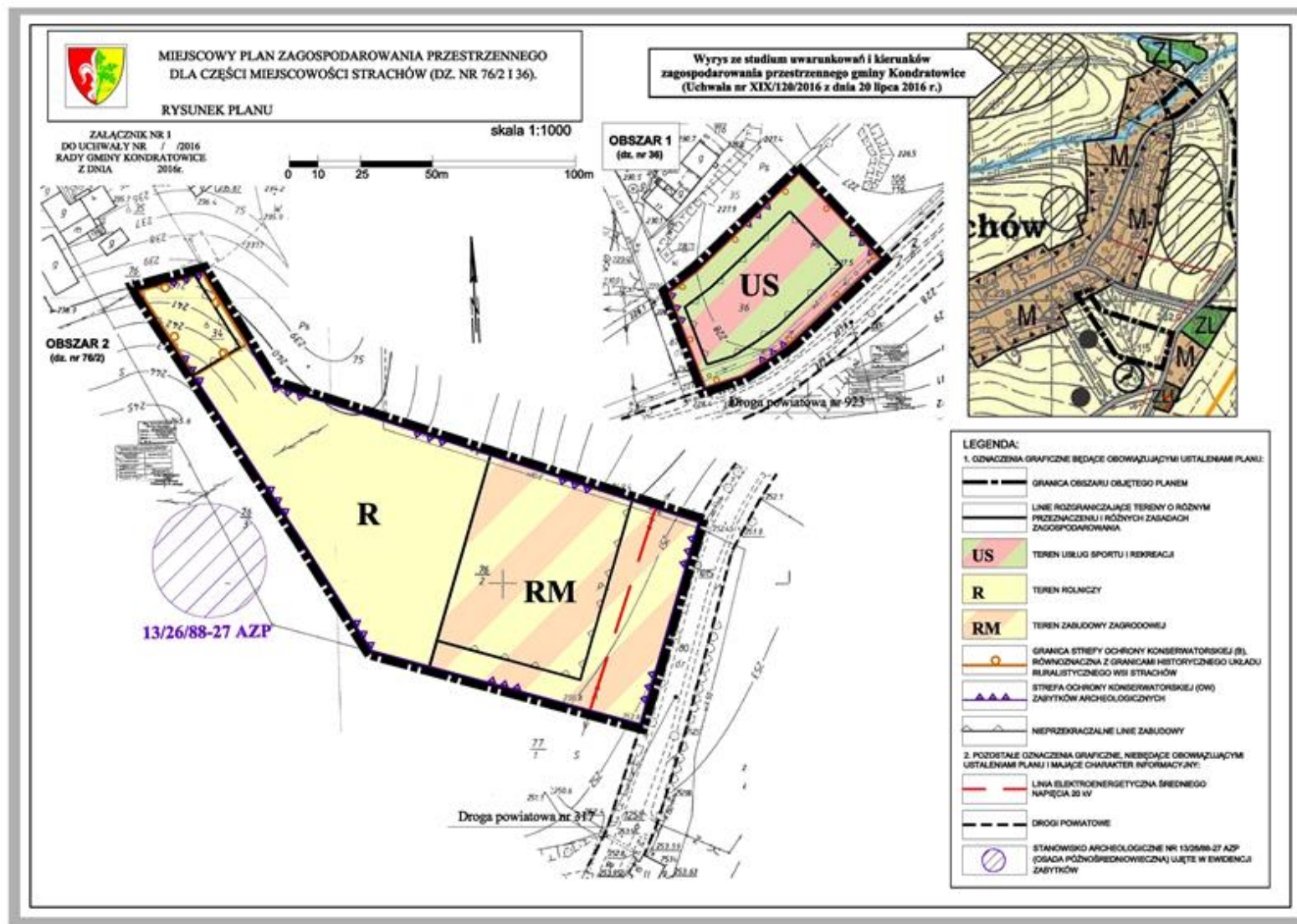
### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy w Kondratowicach:  
*M. Karakow*

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy  
Kondratowice Nr XXII/144/2016  
z dnia 7 grudnia 2016 r.



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy  
Kondratowice Nr XXII/144/2016  
z dnia 7 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Strachów (dz. nr 76/2 i 36).**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.), Rada Gminy rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy  
Kondratowice Nr XXII/144/2016  
z dnia 7 grudnia 2016 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 2016r. poz. 778 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446 ze zm.), Rada Gminy rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Strachów (dz. nr 76/2 i 36) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.