

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Strachów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717, ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXI/114/2008 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strachów oraz po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice, Rada Gminy Kondratowice uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strachów zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) 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 4 do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne.**

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikami.
 - 2) Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemne nie będące liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
 - 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
 - 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
 - 7) 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 i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;

- 8) przeznaczeniu równorzędnym terenu - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 9) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;
- 10) powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek wyznaczoną przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy działki nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, tarasy, daszki, markizy itp.
- 11) usłudze nieuciążliwej –należy przez to rozumieć usługi nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3.5 t, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”;
 - 6) obiekty o wartościach historycznych figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
 - 7) stanowiska archeologiczne;
 - 8) granica obszaru chronionego krajobrazu "Wzgórza Niemczańsko- Strzelińskie" utworzonego decyzją Wojewody Dolnośląskiego nr 29 z dnia 28 listopada 2008 r.;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niebędące obowiązującymi ustaleniami planu, i mające charakter informacyjny:
 - 1) proponowany podział geodezyjny;
 - 2) linie elektroenergetyczne napowietrzne.

§ 4.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy zagrodowej mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i zagrodowej - oznaczone symbolem MM;
 - 3) tereny obsługi gospodarki leśnej - oznaczone symbolem RLU;
 - 4) tereny lasów - oznaczone symbolem ZL;
 - 5) tereny rolne- oznaczone symbolem R;
 - 6) tereny wód powierzchniowych i śródlądowych - oznaczone symbolem WS;
 - 7) tereny dróg klasy zbiorczej - oznaczone symbolem KDZ;
 - 8) tereny dróg klasy lokalnej - oznaczone symbolem KDL;
 - 9) tereny dróg klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
 - 10) tereny ciągów pieszo- jezdnych - oznaczone symbolem KDPJ;
 - 11) tereny ciągów pieszych - oznaczone symbolem KDX.

§5.

1. Nie określa się szczególnych sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) Granice nowych podziałów geodezyjnych, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):

- a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RLU = 20m,
- b) w zabudowie oznaczonej symbolem MM = 20m,
- 2) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RLU = 1000 m²,
 - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MM = 900 m²,
- 3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.
- 4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 6.

1. Wyznacza się **strefę „K”** ochrony konserwatorskiej. Strefa „K” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary w granicach historycznego siedliska wraz z terenem dawnego zespołu podworskiego w centrum wsi.
2. W strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) na terenie zespołu folwarcznego lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, wymagane jest przy tym ich dostosowanie do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów, proporcji powierzchni ścian i otworów, kolorystyki, przy użyciu tradycyjnych, historycznych materiałów, obowiązuje także nawiązanie do cech historycznej zabudowy wsi, nowa zabudowa nie może dominować nad historyczną;
 - 2) zakazuje się dalszego podziału nieruchomości, zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół; napowietrzne linie energetyczne przewidziane są do usunięcia poprzez ich skablowanie;
 - 3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - 4) nowa zabudowa powinna nawiązywać swoim charakterem do budownictwa regionalnego poprzez skalę, bryłę i użyte materiały. Maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie może przekraczać 9m, przy zastosowaniu dachów o symetrycznych połaciach oraz kątach nachylenia 38-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką matową w kolorze ceglastym;
 - 5) należy zachować nasadzenia przydrożne;
 - 6) należy usunąć obiekty dysharmonizujące;
 - 7) zakazuje się stosowania materiałów z tworzyw sztucznych (np. siding) jako elementów okładzinowych,
 - 8) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz umożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
 - 9) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał i wysokość winien nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
 - 10) dopuszcza się stosowanie silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, jako przesłonięte zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość tych obiektów nie powinna przekraczać wysokości historycznej zabudowy.

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem określa się **obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków**, oznaczone na rysunku planu. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Spis tworzą następujące obiekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) **Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:**

- a) dom mieszkalny, nr 2 wraz z zespołem 2 budynków podworskich;
 - b) dom mieszkalny, nr 3.
- 2) **Gminną ewidencją zabytków** w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым,
 - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - h) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,
 - i) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem określa się chronione **stanowiska archeologiczne**, w tym wpisane do rejestru zabytków:
- 1) Wykaz chronionych stanowisk archeologicznych:
- 1/14/88-27 AZP: ślad osadnictwa- neolit,
 - 2/15/88-27 AZP: droga- późne średniowiecze XIII-XIVw./ osada- kpl, neolit środkowy/ osada- KCWR, neolit wczesny- **nr rejestru 1132/567/1985 z 1985 roku,**
 - 3/16/88-27 AZP: ślad osadnictwa- kpl, neolit środkowy,
 - 4/17/88-27 AZP: osada- wczesne średniowiecze XI-XIIw./ osada- przeworska, OWR późny- **nr rejestru 604/Arch/1972 z 06.06.1972 roku,**
 - 5/18/88-27 AZP: osada- późne średniowiecze XIII-XIVw./ osada- wczesne średniowiecze XI-XIIw./ osada- kpl, neolit środkowy- **nr rejestru 1126/561/1985 z 1985 roku,**
 - 6/19/88-27 AZP: osada- kpl, neolit środkowy- **nr rejestru 1127/562/1985 z 1985 roku,**
 - 7/20/88-27 AZP: ślad osadnictwa- pradzieje/ ślad osadnictwa- późne średniowiecze XIII-XIVw./ ślad osadnictwa- przeworska OWR późny/ osada- łużycka- nieokreślona/ ślad osadnictwa- neolit,
 - 8/21/88-27 AZP: ślad osadnictwa- pradzieje/ ślad osadnictwa- późne średniowiecze XIV-XVw., ślad osadnictwa- kpl, neolit środkowy,
 - 9/22/88-27 AZP: ślad osadnictwa- pradzieje,
 - 10/23/88-27 AZP: ślad osadnictwa- pradzieje/ ślad osadnictwa- późne średniowiecze XIV-XVw./ ślad osadnictwa- neolit,
 - 11/24/88-27 AZP: ślad osadnictwa- pradzieje/ ślad osadnictwa- późne średniowiecze XIV-XVw., osada- neolit schyłkowy/ osada- kpl, neolit środkowy/ osada- KCWR, neolit wczesny- **nr rejestru 1128/563/1985 z 1985 roku,**
 - 12/25/88-27 AZP: ślad osadnictwa- pradzieje/ ślad osadnictwa- późne średniowiecze XIV-XVw./ ślad osadnictwa- wczesne średniowiecze XI-XIIIw./ osada- kpl, neolit środkowy- **nr rejestru 1129/564/1985 z 1985 roku,**

- 13/26/88-27 AZP: osada- późne średniowiecze XIV-XVw.,
 - 14/27/88-27 AZP: ślad osadnictwa- pradzieje/ osada- późne średniowiecze XIV-XVw./ osada- lędzielska, neolit środkowy- **nr rejestru 1130/565/1985 z 1985 roku**,
 - 15/28/88-27 AZP: osada- późne średniowiecze XIII-XIVw./ ślad osadnictwa- KCWR, neolit wczesny,
 - 16/29/88-27 AZP: ślad osadnictwa- pradzieje/ ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa- przeworska, OWR późny, osada- kpl, neolit środkowy,
 - 17/30/88-27 AZP: ślad osadnictwa- pradzieje/ ślad osadnictwa- późne średniowiecze XIV-XVw.
 - 18/31/88-27 AZP: ślad osadnictwa- pradzieje/ ślad osadnictwa- późne średniowiecze XIV-XVw.
 - 19/32/88-27 AZP: ślad osadnictwa- kpl, neolit środkowy,
 - 20/33/88-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze XIV-XVw./ ślad osadnictwa- KCWR, neolit wczesny- **nr rejestru 1131/566/1985 z 1985 roku**,
 - 21/34/88-27 AZP: źródło- późne średniowiecze,
 - 22/35/88-27 AZP: grodzisko stożkowate- późne średniowiecze.
- 2) lokalizację chronionych stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu;
 - 3) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych;
 - 4) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa;
 - 5) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych;
 - 6) zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.

§ 9.

1. Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:
 - 1) nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach;
 - 2) należy stosować zabudowę niewysoką (jedno-, dwukondygnacyjną) ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym matowym;
 - 3) nową zabudowę należy lokalizować w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg.

ROZDZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

§ 10.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem od MN/1 do MN/10.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej).

- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wolnostojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce,
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 30°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową;
 - 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
 - 3) wysokość noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 9m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze;
 - 4) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
 - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż - 0,3;
 - 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,5;
 - 7) zakazuje się stosowania:
 - a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PCV lub podobnych),
 - b) od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).
 - 8) dla terenów znajdujących się w strefie „K” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6;
 - 9) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie;
 - 10) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
 - 12) z lica elewacji usytuowanej w nieprzekraczalnej linii zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0.80 m,
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
 - 13) wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000m²;
 - 14) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
 - 15) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20m;
 - 16) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
 - 17) 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;
 - 18) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych;
 - 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociagowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociagowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - 20) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociagowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;

- 21) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 22) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 23) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 24) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 25) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 26) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
- 27) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
- 28) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 29) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 30) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 31) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci;
- 32) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 33) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła;
- 34) określa się normatywny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 11.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem od MM/1 do MM/6.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej).
 - b) zabudowa zagrodowa.
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wolnostojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce;
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową;
 - 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
 - 3) wysokość noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze;
 - 4) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
 - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż - 0,4;
 - 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,4;
 - 7) dla terenów znajdujących się w strefie „K” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6;
 - 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia jak w § 7;

- 9) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie;
- 10) na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 12) z lica elewacji usytuowanej w nieprzekraczalnej linii zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0.80 m,
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 13) wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000m²;
- 14) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 15) szerokość wydzielonej działki mierzona w linii zabudowy nie może być mniejsza niż 20m;
- 16) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 17) ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 20 jednostek przeliczeniowych DJP;
- 18) 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;
- 19) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych;
- 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociagowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 21) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 22) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 23) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
- 24) 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;
- 25) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 26) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
- 27) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
- 28) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 29) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 30) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 31) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci;
- 32) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 33) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła;
- 34) określa się normatywny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 12.

1. **Wyznacza się tereny obsługi gospodarki leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem RLU/1.**
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) teren obsługi gospodarki leśnej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej),
 - c) zabudowa zagrodowa.
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wolnostojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce,
 - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) budynki z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową;
 - 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;
 - 3) towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolnostojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
 - 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na wydzielonej działce nie może być większy niż - 0,4;
 - 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż - 0,4;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 7) z lica elewacji usytuowanej w nieprzekraczalnej linii zabudowy, mogą wystawać następujące elementy:
 - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0.80 m,
 - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
 - 8) dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
 - 9) 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;
 - 10) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych;
 - 11) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociagowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociagowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - 12) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
 - 13) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 14) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów;
 - 15) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
 - 16) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
 - 17) zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne;
 - 18) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną;
 - 19) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 20) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;

- 21) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 22) przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci;
- 23) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 24) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła;
- 25) określa się normatywny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 13.

1. **Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem R/1 do R/18.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - tereny rolne;
 - 2) uzupełniające - ciek wodny, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rolne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej; wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolem R/2, na których dopuszcza się zabudowę zagrodową;
 - 2) dla terenów, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia jak w § 9;
 - 3) dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach szczególnych;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej - po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów istniejących sieci;
 - 5) dopuszcza się lokalizację komunalnych ujęć wód podziemnych (studni) oraz związanych z nimi urządzeń służących celom zaopatrzenia w wodę;
 - 6) dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach R zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym;
 - 7) wzdłuż rowów melioracyjnych zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych;
 - 8) dopuszcza się wydzielanie nowych gospodarczych dróg transportu rolnego oraz likwidację istniejących, z zachowaniem warunku dostępności komunikacyjnej do terenów.

§ 14.

1. **Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem od ZL/1 do ZL/11.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki;
 - 2) lokalizację obiektów służących obsłudze turystyki (wiat, altan, ścieżek itp.) oraz warunki zabezpieczenia przeciwpożarowego tych obiektów należy uzgodnić z właściwym nadleśnictwem;
 - 3) dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu;
 - 5) dla terenów znajdujących się w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie" obowiązują ustalenia rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 29 z dnia 28 listopada 2008 r. opublikowane w Dz.U. nr 317 z 10 grudnia 2008 r. poz. 3928.

§ 15.

1. **Wyznacza się teren wód powierzchniowych i śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem od WS/1 do WS/13.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: rzeki, stawy i rowy melioracyjne.

3. Na terenie WS, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej,
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne,
 - 3) należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń gospodarki wodnej,
 - 4) ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania do wód nieoczyszczonych ścieków bytowych i gospodarczych.

§ 16.

1. **Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem E/1.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych.
3. Na terenach E, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne
 - 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działki;
 - 2) należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
 - 3) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.

§ 17.

1. **Wyznacza się teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ/1 i KDZ/2.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej głównej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
 - a) 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 2) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
 - 3) ustala się obowiązek lokalizacji ścieżek rowerowych;
 - 4) na terenach zabudowanych ustala się obowiązek lokalizacji obustronnych chodników;
 - 5) na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizacja urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu pieszego (pasy, światła, płotki);
 - 6) ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych;
 - 7) wyznacza się odcinki dróg, na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej;
 - 8) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 9) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 10) zakazuje się budowę nowych bezpośrednich wyjazdów z posesji oraz wyjazdów w obszarze oddziaływań skrzyżowań na drogach poprzecznych;
 - 11) dopuszcza się odstępianie od ustaleń pkt 10 pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 12) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.

§ 18.

1. **Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej lokalnej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
 - 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
 - 5) w obszarze zabudowanym należy zlokalizować obustronne chodniki;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zatok, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, elementów małej architektury;
 - 7) dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia jak w § 6;
 - 8) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.

§ 19.

1. **Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1 i KDD/2.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej dojazdowej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleni).
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
 - 2) ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych;
 - 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
 - 5) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika;
 - 6) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
 - 7) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 8) dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia jak w § 6;
 - 9) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 20.

1. **Wyznacza się tereny ciągów pieszo- jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDPJ/1 do KDPJ/11.**
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji- ciągi pieszo- jezdne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego;
 - 4) dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6;
 - 5) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.

§ 21.

1. **Wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX/1.**
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 1,5m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego;
 - 4) dopuszcza się realizacji sieci infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ V Ustalenia końcowe

§ 22.

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5 %.

§ 23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

§ 24.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

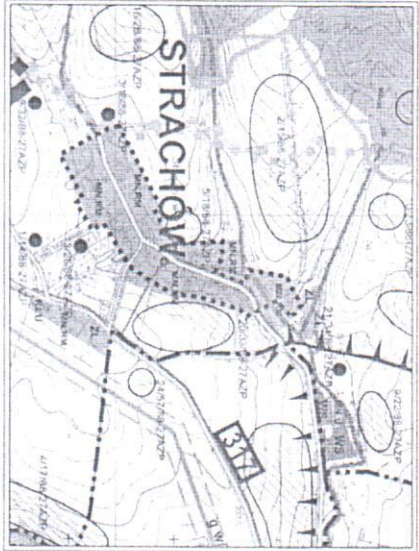
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Kondratowicach
Aleksander Skorupski



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI STRACHÓW

SKALA 1:2000

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXII / 017 / 2012 Rady Gminy w Kondratowicach z dnia 22.03.2012r.



Wzrys ze studium warunkowa i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice



- LEGENDA
- granice stryżynowego zagospodarowania os.
 - Linia rozgraniczenia między strefami zagospodarowania i strefami ochrony krajobrazu
 - granice terenów zielonych
 - granice terenów rekreacyjnych
 - granice terenów sportowych
 - granice terenów o charakterze ekologicznym
 - granice terenów o charakterze historycznym
 - granice terenów o charakterze kulturowym
 - granice terenów o charakterze przyrodniczym
 - granice terenów o charakterze technicznym
 - granice terenów o charakterze mieszkaniowym
 - granice terenów o charakterze usługowym
 - granice terenów o charakterze przemysłowym
 - granice terenów o charakterze administracyjnym

- LEGENDA
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej
 - MM Tereny zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej
 - HLU Tereny zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej
 - W Tereny powierzchniowo-usługowe
 - R Tereny rekreacyjne
 - KOD Tereny zabudowy ogólnokrajowej
 - KDPJ Tereny zabudowy ogólnokrajowej
 - E Tereny zielone

Projektant: Pracownia Projektowa i Architektura "GAM"			
Miejski Ośrodek Kultury w Kondratowicach			
Nazwa inwestycji: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strachów			
Lokalizacja: Gmina Kondratowice, miejscowość Strachów			
Inwestor: Miejscowa Zarządca Cmentarzyska w Kondratowicach			
Data: 02.02.2012 r.			
Skala: 1:2000			
Stan: Projekt			
Inżynier: Aleksander Skorupski			
Adres: ul. Karmelicki 1, 33-110 Kondratowice			
Tel./Fax: 71 846 30 00			
E-mail: skorupski@kam.pl			

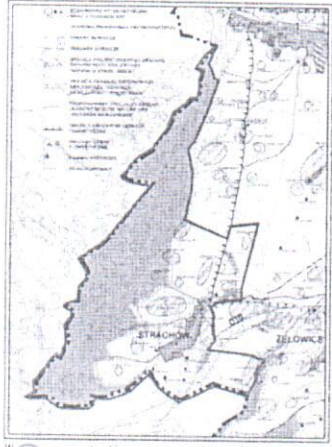
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Kondratowicach
Aleksander Skorupski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI STRACHÓW TERENY NIEZAINWESTOWANE

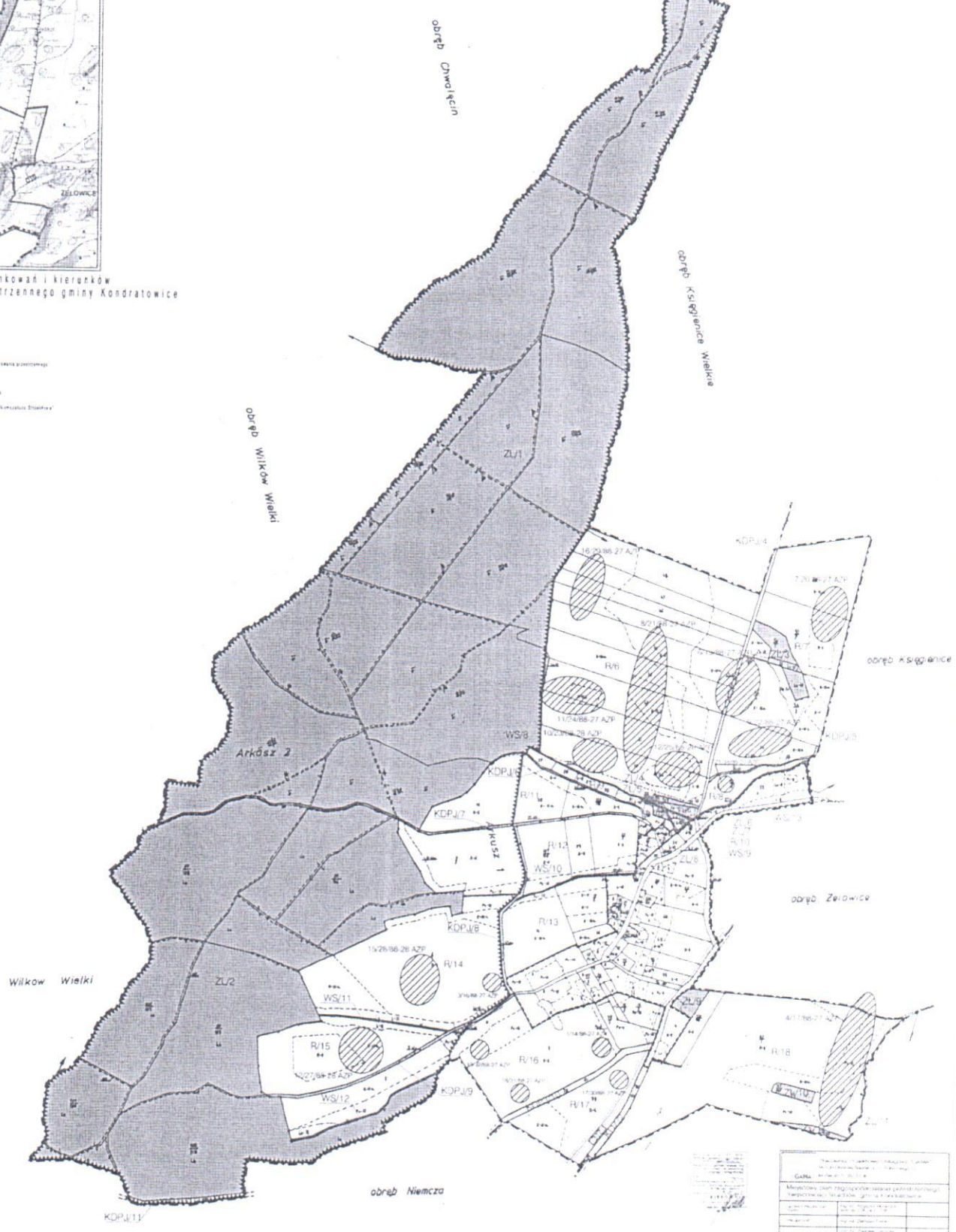
SKALA 1:2000

Załącznik nr 2 do Uchwały
nr XX/13/174/2012
Rady Gminy w Kondratowicach
z dnia 8. MARCA 2012r.



Wzrost ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice

- LEGENDA**
- SYMBOLIKA SYMBOLI**
- Granice miejscowości
 - Linia rozgraniczenia terenów przeznaczonych do zabudowy
 - Linia rozgraniczenia terenów przeznaczonych do zabudowy z terenami zielonymi
 - Linia rozgraniczenia terenów przeznaczonych do zabudowy z terenami zielonymi i terenami rekreacyjnymi
 - Linia rozgraniczenia terenów przeznaczonych do zabudowy z terenami zielonymi i terenami rekreacyjnymi i terenami zielonymi
 - Linia rozgraniczenia terenów przeznaczonych do zabudowy z terenami zielonymi i terenami rekreacyjnymi i terenami zielonymi i terenami rekreacyjnymi
- SYMBOLIKA**
- R Tereny rekreacyjne
 - WS Tereny zielone przeznaczone do zabudowy
 - ZL Tereny zielone
 - KDZ Tereny zielone parkowe
 - KDPJ Tereny zielone parkowe (ogrody, ogrody)
 - Tereny zielone parkowe (ogrody, ogrody)
 - Obiekty archeologiczne



Nazwa: Strachów	
Gmina: Kondratowice	
Miejscowość: Strachów	
Data: 2012	
Autor: Aleksander Skorupski	
Opis: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
Skala: 1:2000	
Zakres: Tereny niezainwestowane	

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Kondratowicach

Aleksander Skorupski

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXII / 111/2012
RADY GMINY KONDRATOWICE
Z DNIA 8 MAJA 2012 ROKU**

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI STRACHÓW**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kondratowice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).


PRZEWODNICĄCY
Rady Gminy w Kondratowicach
Aleksander Skorupski

**ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XXII/111/2012
RADY GMINY KONDRATOWICE
Z DNIA 8 MAJA 2012 ROKU**

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 167 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 roku Nr 249 poz. 2104) Rada Gminy Kondratowice rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strachów, inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będzie: rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego dotyczącego gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu dla miejscowości Strachów.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Kondratowicach

Aleksander Skorupski

UZASADNIENIE I PODSUMOWANIE

Na podstawie § 10, ust. 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 130, poz. 1385 z 2004 roku) oraz w związku z art. 43 ustawy 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. nr 199 poz. 1227) Rada Gminy Kondratowice stwierdza, co następuje:

1.

Ustalenia zawarte w projekcie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Strachów** są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kondratowice, wnioskami do planu złożonymi przez osoby prywatne i instytucje oraz polityką przestrzenną gminy. W trakcie prac nad projektem planu rozważono różne warianty rozwiązań funkcjonalno- przestrzennych. Przyjęte ustalenia planu zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i wymogów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzelinie, zaopiniowały pozytywnie projekt planu.

3.

Wójt Gminy Kondratowice zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny na środowisko, poprzez ogłoszenie prasowe, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i ustalił termin składania uwag do planu i prognozy. W wyznaczonym terminie do Wójta Gminy nie wpłynęły uwagi do planu i nie wpłynęły uwagi do prognozy.

W toku badania zgodności uchwały nr VIII/41/2011 z dnia 31 marca 2011 roku z prawem Wojewoda Dolnośląski wniósł skargę nr NK-N.4131.390.2011.JT1-1 z dnia 15 lipca 2011 roku. Rada Gminy Kondratowice podjęła uchwałę w sprawie odpowiedzi na skargę uznając ją za zasadną i wnosząc o zawieszenie postępowania do czasu naprawienia wskazanych w skardze uchybień. Dotyczyły one następujących kwestii:

- braku w treści uchwały przepisów z zakresu szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, Rada Gminy Kondratowice- skorygowano, umieszczając odpowiednie zapisy.
- wykroczenia zapisów par.7 ust. 1 pkt 2 lit. i oraz par. 8 ust. 1 pkt 3 uchwały poza kompetencje przyznane gminie, informuję, że Rada Gminy Kondratowice, przychyliła się do argumentów wskazanych przez Wojewodę, jednocześnie wyjaśnia, że wszelkie ustalenia szczegółowe umieszczone w uchwale w tym zakresie zostały zawarte na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków- dowód pismo nr WZN-MK-420-197/08, l.dz.8242/08 z dnia 11.09.2008 r.- usunięto lub skorygowano odpowiednie zapisy.
- uchybienia dotyczącego umieszczenia w uchwale zapisów par. 10, ust. 3 pkt 34, par 11 ust.3 pkt 34, par.12 ust. 3 pkt 25 normatywnego poziomu hałasu w formie liczbowej, a nie wg wskazań przywołanych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu (Dz.U. z 5 lipca 2007 roku)- skorygowano odpowiednie zapisy.
- uchybienia dotyczącego nieprawidłowej skali załącznika graficznego nr 2 i dopuszczenia zabudowy na terenie R/2 nie w skali 1: 1000, a w skali 1:5000- skorygowano, zmieniając skalę załącznika nr 2 z 1:5000 do 1:2000, uzasadniając to brakiem kompletnych podkładów mapowych w skali 1:1000.
- uchybienia dotyczącego nieprawidłowego zapisu par. 17 ust. 3 pkt 1 lit. B, par. 18 ust. 3 pkt 1, par. 19 ust. 3 pkt 1 oraz par. 18 ust. 3 pkt 7 i par. 19 ust. 3 pkt 7- skorygowano tekst planu.

Sąd przychylił się do prośby.

4.

Projekt planu został skorygowany w sposób wskazany powyżej i poddany ponowieniu części procedury. Wystąpiono do DWKZ, który częściowo przychylił się do skorygowanych zapisów wskazanych w skardze. Uzgodnienie jednak określono jako negatywne z uwagi na niespełnienie wszystkich wnoszonych wniosków. W związku z powyższym uwagi Konserwatora warunkujące pozytywne uzgodnienie pozostawiono w uchwale. Następnie zorganizowane zostało ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą do wyłożenia do publicznego wglądu. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko

5.

W związku z zakończeniem procedury opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z towarzyszącym mu przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania w/w planu na środowisko uchwałę kieruje się do podjęcia.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Kondratowicach
Aleksander Skorupski