



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 lutego 2022 r.

Poz. 966

UCHWAŁA NR XXVIII/237/22 RADY GMINY KROTOSZYCE

z dnia 14 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 38 (część), 39/1 i 39/2 (część), obręb Krajów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 3 ust. 1 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr XX/167/2020 Rady Gminy Krotoszyce z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 38 (część), 39/1 i 39/2 (część), obręb Krajów, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krotoszyce przyjętego uchwałą nr XII/68/99 z dnia 10 listopada 1999 r. ze zmianami, uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 38 (część), 39/1 i 39/2 (część), obręb Krajów, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego

mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;
- 6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której należy posadowić co najmniej 50% długości elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego, a pozostała część elewacji frontowej nie może tej linii przekraczać (garaże wbudowane w bryłę budynku wliczają się w długość jego elewacji frontowej). Dopuszcza się przekroczenie ww. linii dla wysuniętych względem elewacji o nie więcej niż:
 - a) 1,0 m – okapów i gzymsów,
 - b) 2,5 m – balkonów, ganków, werand, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:
 - a) 1,0 m – dla okapów i gzymsów,
 - b) 2,5 m – dla balkonów, ganków, werand, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 9) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć wolno stojące budynki gospodarcze, wiaty, altany ogrodowe, oranżerie (ogrody zimowe), baseny i oczka wodne;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty prawne;
- 11) **rozdziale** – należy przez to rozumieć rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust. 1, obejmujący działki nr 38 (część), 39/1 i 39/2 (część), obręb Krajów o powierzchni **5,32 ha**, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, 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;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) obowiązujące linie zabudowy oraz ich wymiarowanie;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ich wymiarowanie;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) budynków stacji transformatorowych i rozdzielni,
 - b) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
 - c) obiektów budowlanych, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- d) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) obowiązująca linia zabudowy, dla zabudowy uzupełniającej oraz garaży wolnostojących i wbudowanych – stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 4) na wszystkich terenach dopuszcza się:
 - a) obiekty i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
 - b) obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 12) w tym z zakresu łączności publicznej,
 - c) nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (jak pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów);
- 5) elewacje budynków od strony dróg należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd oraz przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 6) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną, jasną, stonowaną, w odcieniach bieli, beżu, piaskowego, rozbielnego ciepłego szarego i oliwkowego, jasnego ugru;
- 7) określone w rozdziale 3, zasady i parametry kształtowania geometrii dachów na poszczególnych terenach, dotyczą bryły głównej budynku i głównych połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń;
- 8) zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych:
 - a) przy zastosowaniu sidingu,
 - b) z drewnianych bali nieotynkowanych,
 - c) z blachy nieotynkowanej.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami, z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);
- 3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska, zgodnych z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 6) w przypadku realizacji w granicach nieruchomości miejsc do parkowania w liczbie większej niż 5 stanowisk, ustala się obowiązek wykonania ich nawierzchni jako szczelnych i nienasiąkliwych, a wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) w przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieuszczelnionych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 8) powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami; odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych;
- 9) ustala się zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 10) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się, że dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MN – obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 2) RM – obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) KDW – przepisy odrębne nie określają dopuszczalnego poziomu hałasu.

3. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

4. Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej, obejmującej tereny występowania pozostałości terenowych pradziejowego i historycznego osadnictwa;
- 2) działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem, stanowiska archeologiczne oraz budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków nie występują.

§ 8. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy” – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Kaczawy dla miasta Legnica, ustanowionej na podstawie Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu nr 4/2014 z dnia 25 lutego 2014 r., zmienionego Rozporządzeniem nr 24/2014 z dnia 11 grudnia 2014 r. oraz Rozporządzeniem nr 17/2017 z dnia 19 października 2017 r.; obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenie ochrony pośredniej ww. strefy ochronnej ujęcia wody; dla całego obszaru objętego planem obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z ww. rozporządzeń.

3. Obszar objęty planem znajduje się częściowo na obszarze narażonym na zalanie wodami powodziowymi w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej dla scenariusza uszkodzenia zapory zb. Słup.

4. Obszar narażony na zalanie o którym mowa w ust. 3, nie stanowi obszaru szczególnego zagrożenia powodzią dla którego zmiana zagospodarowania jest możliwa wyłącznie na zasadach określonych w ustawie Prawo wodne.

5. W sąsiedztwie rowu melioracyjnego przebiegającego przez teren 6RM, występują ograniczenia w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

6. Ustala się utrzymanie istniejącego korytarza ekologicznego wzdłuż rowu melioracyjnego przebiegającego przez teren 6RM, w tym różnorodności biologicznej i istniejących zadrzewień.

§ 9. 1. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie określa się.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°;
- 2) dla terenów niewymienionych w pkt 1:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 50 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) obowiązuje nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ponieważ nie dopuszcza się budowy urządzeń o takiej mocy.

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru:

- 1) drogą gminną relacji Krajów (gm. Krotoszyce) – Łązniki (gm. Złotoryja) – dz. nr 84;
- 2) drogą – dz. nr 36.

2. Wyznacza się tereny pasów drogowych dróg wewnętrznych oznaczonych – **KDW**.

3. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o ile wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla których ustala się minimalną szerokość 5,0 m.

4. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi.

5. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami, należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) projektowane sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne elektroenergetyczne i gazowe, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, będących wyposażeniem zapewniającym możliwość użytkowania obiektów zlokalizowanych na danym terenie zgodnie z ich przeznaczeniem, wyłącznie na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z systemu istniejących lub projektowanych wodociągów wiejskich; dopuszcza się ujęcia wody indywidualne; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych;

- 2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych – odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej kanalizacji wiejskiej; wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej – w uzasadnionych przypadkach stosownie podczyszczone; dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
- 3) odprowadzania wód opadowych i roztopowych – nakaz zagospodarowania na własnym terenie nieutwardzonym, odprowadzanie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi; dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczeniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych; zabrania się wykonywania swobodnego spływu wód w kierunku pasa drogowego i zalewania ulic i terenów sąsiednich;
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych oraz z odnawialnych źródeł energii,
 - b) rozbudowa sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych,
 - c) wzdłuż przebiegu kablowych linii elektroenergetycznych SN i nN-04kV, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej obowiązują pasy technologiczne o szerokości 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii),
 - d) wyznaczenie pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może się jednak wiązać z wprowadzeniem obostrzeń zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - e) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - f) pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,
 - g) zmiana zagospodarowania terenu w pasach technologicznych oraz roboty budowlane w odległości liczonej w poziomie od toru kabla, mniejszej niż 2,5 m dla linii kablowych SN i nN - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszcza się budowę niewyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN i rozdzielni SN oraz wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych i rozdzielni; stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek; dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych SN/nN i rozdzielni SN, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - i) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,
 - j) na terenach 1MN, 2RM, 3MN, 4MN, 5MN, 6RM i 8MN na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 5) zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) wzdłuż przebiegu gazociągów średniego ciśnienia (ś/c), obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 1,0 m, w której występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu; zagwarantowanie dostępności do gazociągów dla służb eksploatacyjnych – na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł lub lokalnych grupowych kotłowni oraz stosowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł

odnawialnych z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz urządzeń o mocy przekraczającej 100 kW;

- 7) infrastruktury telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i obiektów telekomunikacyjnych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Ustalenia dla terenów 1MN, 3MN, 4MN, 5MN i 8MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi i miejsca postojowe w tym dla rowerów, zieleń urządzone, zabudowa uzupełniająca oraz garaże wolnostojące i wbudowane związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) w zakresie usług wbudowanych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie dopuszcza się usług obejmujących: naprawy samochodów i motocykli, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe w tym myjnie samoobsługowe;
- 4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego przeznaczonego pod usługi wbudowane w budynku mieszkalnym – do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery: 2 m.p. na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
 - g) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźnika:
 - dla pojazdów innych niż rowery: 1 m.p. na 30 m² powierzchni lokalu usługowego,
 - dla rowerów: 1 m.p. na 50 m² powierzchni lokalu usługowego,
 - h) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości, na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m²,
 - j) ustala się zasadę budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 6) charakterystyka zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – realizowana jako wolnostojąca,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 9,0 m,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy uzupełniającej oraz garaży wolnostojących – 7,0 m,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi,

g) dla terenów 1MN, 3MN i 4MN ustala się wyłącznie dachy:

- czterospadowe (z wykluczeniem namiotowych),
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów czterospadowych (z wykluczeniem namiotowych),
- o kącie nachylenia głównych połaci min. 25° - max. 45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do obowiązującej linii zabudowy; w przypadku działki dla której nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy obowiązuje układ kalenicy równoległy lub prostopadły do dowolnej granicy działki budowlanej,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czarnym, grafitowym, antracytowym lub naturalnej ceglastej czerwieni,
- dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;

h) dla terenów 5MN i 8MN ustala się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe),
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
- o kącie nachylenia głównych połaci min. 38° - max. 45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do obowiązującej linii zabudowy; w przypadku działki dla której nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy obowiązuje układ kalenicy równoległy lub prostopadły do dowolnej granicy działki budowlanej,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czarnym, grafitowym, antracytowym lub naturalnej ceglastej czerwieni,
- dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 11;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 14. Ustalenia dla terenów **2RM, 6RM**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 2RM: agroturystyka, sady, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zabudowa uzupełniająca oraz garaże wolnostojące i wbudowane służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 6RM: agroturystyka, sady, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zabudowa uzupełniająca oraz garaże wolnostojące i wbudowane służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, wody powierzchniowe śródlądowe – istniejący rów melioracyjny, urządzenia wodne służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów niezbędne dla utrzymania drożności i funkcji istniejącego rowu melioracyjnego;
- 4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, a dla terenu 6RM również przebieg obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem;

5) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) nie dopuszcza się prowadzonej w gospodarstwach rolnych produkcji zwierzęcej, w tym chowu i hodowli zwierząt,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery: 2 m.p. na 1 budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
- g) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości, na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
- h) ustala się zachowanie drożności istniejącego rowu melioracyjnego, zagospodarowanie w obrębie rowu i jego sąsiedztwie zgodne z przepisami odrębnymi,
- i) dopuszcza się realizację obiektów mostowych, przejazdów oraz częściowe zrurowanie rowu melioracyjnego – na warunkach określonych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) charakterystyka zabudowy:

- a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej – realizowane jako wolnostojące,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0 m,
- d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- e) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi,

f) ustala się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe),
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
- o kącie nachylenia głównych połaci min. 38° - max. 45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do obowiązującej linii zabudowy; w przypadku działki dla której nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy obowiązuje układ kalenicy równoległy lub prostopadły do dowolnej granicy działki budowlanej,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czarnym, grafitowym, antracytowym lub naturalnej ceglastej czerwieni,
- dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 11;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 15. Ustalenia dla terenu 7KDW:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze, drogi rowerowe lub pieszo-rowerowe, zieleń urządzona;

- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
- 4) dla odcinka zakończonego sięgaczem – ustala się plac manewrowy o wymiarach 12,5 x 12,5 m;
- 5) obowiązują ustalone na rysunku planu trójkąty widoczności o wymiarach min. 5,0 x 5,0 m.

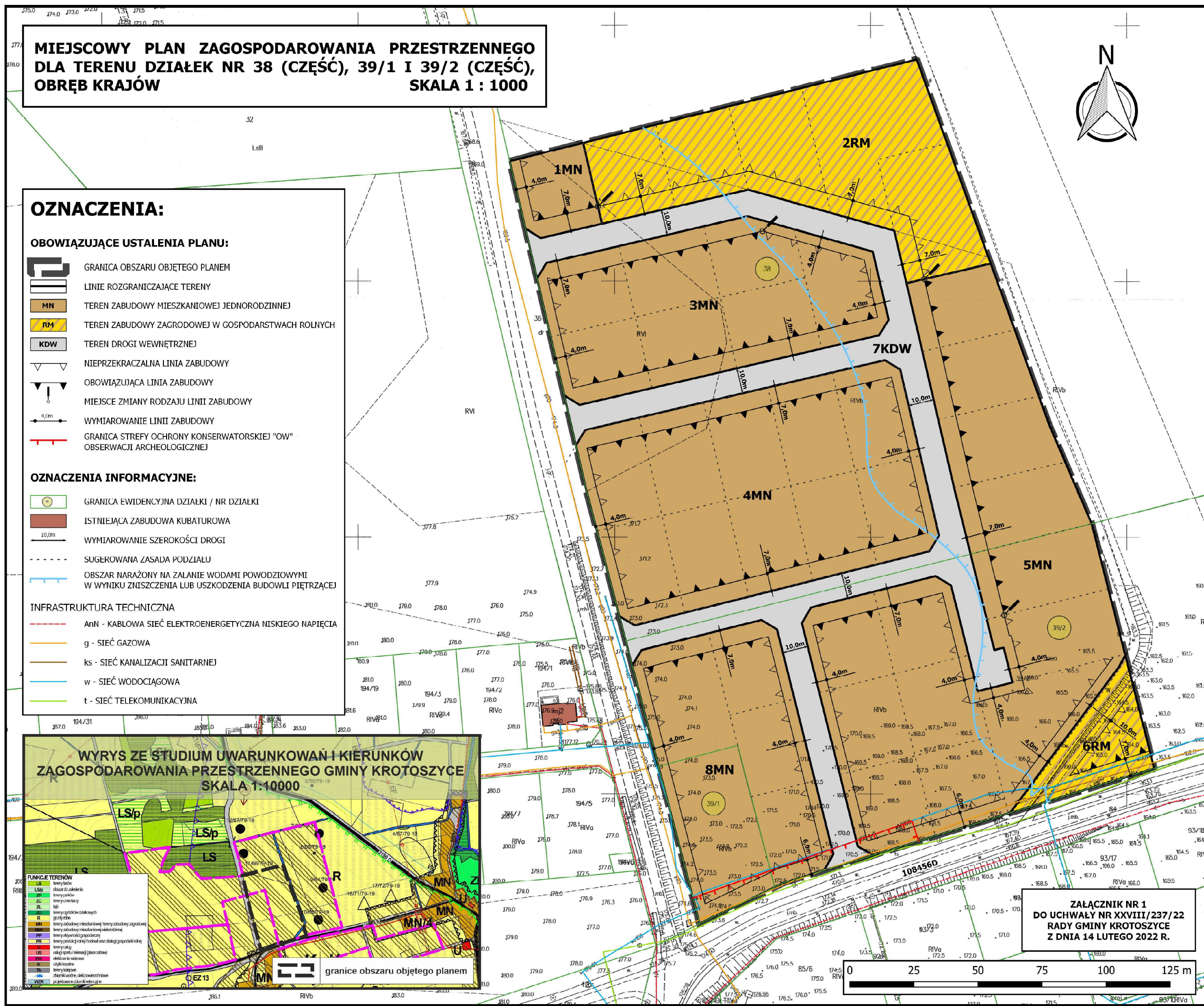
§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krotoszyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Ryszard Łabicki



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/237/22
Rady Gminy Krotoszyce
z dnia 14 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

1. Plan nie ustala nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
2. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się nową infrastrukturę.
3. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpi konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego lub kanalizacji.
4. Uzbrojenie terenu objętego projektem planu w sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/237/22
Rady Gminy Krotoszyce
z dnia 14 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 38 (część), 39/1 i 39/2 (część), obręb Krajów, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 grudnia 2021 r. do 27 grudnia 2021 r.
2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie 18 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/237/22

Rady Gminy Krotoszyce

z dnia 14 lutego 2022 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę