



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 12 października 2022 r.

Poz. 4883

### UCHWAŁA NR XXXIV/282/2022 RADY GMINY KROTOSZYCE

z dnia 29 września 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 193, 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 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr VIII/69/2019 Rady Gminy Krotoszyce z dnia 25 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 193, 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 działki nr 193, 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) **terenie** – 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 wyznaczoną na rysunku planu linię na której należy posadzić 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, gzymsów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji,
  - b) 2,5 m – balkonów, ganków, werand, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków oraz wiat, przy czym wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy mogą przekraczać maksymalnie o:
  - a) 1,0 m – okapy, gzymsy, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji,
  - b) 2,5 m – balkony, ganki, werandy, wykusze, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami do budynków oraz garaże wbudowane 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 działkę nr 193 obręb Krajów o powierzchni **10,2009 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 7) wymiarowanie linii zabudowy;
- 8) wymiarowanie pasów drogowych.

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) **W** – teren infrastruktury technicznej - hydrofornia;
- 4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 5) **KDp** – teren ciągu pieszego.

§ 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 podziemnych oraz części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu,
  - c) przewodów, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) obowiązująca linia zabudowy, dla zabudowy uzupełniającej oraz garaży wolno stojących 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:
- a) stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego,
  - b) kształtowania elewacji z drewnianych bali nieotynkowanych,
  - c) realizacji garaży typu „blaszak” 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) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) 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;
- 5) 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;

- 6) w przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieuszczelnionych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 7) 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;
- 8) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się, że dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MN – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) KDW, KDp, W – 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.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren oznaczony symbolem 13KDp stanowi obszar przestrzeni publicznej;
- 2) w przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie:
  - a) elementów zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, w tym szpalerów drzew,
  - b) oświetlenia,
  - c) drogowskazów,
  - d) znaków i sygnałów drogowych.

**§ 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.

**§ 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 – 900 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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) w sąsiedztwie terenów leśnych, występują ograniczenia w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) 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 42;
- 2) drogami – dz. nr 19 i nr 36.
  2. Wyznacza się tereny pasów drogowych dróg wewnętrznych oznaczonych – **KDW**.
  3. Wyznacza się teren ciągu pieszego oznaczony – **KDp**.
  4. 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.
  5. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi.
  6. 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 wodociągów wiejskich; dopuszcza się również ujęcia wody indywidualne; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych – odprowadzanie do 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 dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych oraz z odnawialnych źródeł energii,
- b) rozbudowa sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych,
- c) wzdłuż przebiegu projektowanych 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) pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,
- f) 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,
- g) 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,
- h) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,
- i) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7RM i 8W 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; urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego lokalizować można wyłącznie na dachach budynków;

## 5) zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej,
  - b) wzdłuż przebiegu projektowanych dystrybucyjnych 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, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, drogi wewnętrzne, drogi pieszkie i rowerowe, parkingi i miejsca postojowe w tym dla rowerów, zieleń urządzonej,

zabudowa uzupełniająca oraz garaże wolno stojące i wbudowane związane z przeznaczeniem podstawowym;

- 3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem;
- 4) w zakresie usług wbudowanych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, wyklucza się ze względu na ich uciążliwość, możliwość realizacji:
  - a) usług rzemiosła obejmujących: usługi ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie,
  - b) usług obejmujących: naprawy samochodów, motocykli, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe w tym myjnie samoobsługowe;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 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 jednorodzinnym – do 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery: 2 m.p. na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
  - g) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery, należy ustalić wg wskaźnika:
    - dla działalności biurowej, handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki, ochrony zdrowia i opieki społecznej: 1 m.p./20 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu usługowego,
    - dla usług edukacji: 2 m.p. na 1 izbę lekcyjną, a w przypadku szkół oraz obiektów, w których prowadzone są szkolenia i kursy ponadgimnazjalne: 5 m.p. na 1 izbę lekcyjną,
    - dla usług kultury, sportu i rekreacji: 1 m.p./5 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu usługowego,
    - dla obsługi turystyki: 1 m.p./5 miejsc noclegowych,
    - dla usług drobnych i usług pozostałych: 1 m.p./30 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu usługowego;
  - h) minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów należy ustalić wg wskaźnika: 1 m.p. na 20 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu usługowego,
  - i) miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości, na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m<sup>2</sup>,
  - k) ustala się zasadę budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 6) charakterystyka zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – realizowana jako wolno stojąca,
  - 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 wolno stojących – 7,0 m,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,



f) dopuszcza się możliwość łączenia kilku 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, 2MN, 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 6MN ustala się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe),
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min. 38° - max. 45°,
- dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min. 25° - max. 45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym do obowiązującej linii zabudowy; w przypadku działki dla której nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy obowiązuje układ kalenicy równoległy 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 terenu 7RM:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sady, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zabudowa uzupełniająca oraz garaże wolno stojące i wbudowane służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 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;

5) charakterystyka zabudowy:

- a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej – realizowane jako wolno stojące,
- 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 kilku 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),
  - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min. 38° - max. 45°,
  - dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min. 25° - max. 45°,
  - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
  - o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 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;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 11;

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

**§ 15. Ustalenia dla terenu 8W:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – hydrofornia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi i miejsca postojowe w tym dla rowerów;
- 3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,4,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce postojowe dla całego terenu,

- f) miejsca do parkowania należy realizować w liniach rozgraniczających teren 8W;
- 5) charakterystyka zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
  - b) ustala się dachy: płaskie, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
  - c) dla dachów dwu, cztero i wielospadowych ustala się:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 15° - max. 45°,
    - symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
    - układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do granicy działki z tolerancją do 5°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki w kolorze czarnym, grafitowym, antracytowym lub naturalnej ceglastej czerwieni,
- 6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

**§ 16. Ustalenia dla terenów 9KDW, 10KDW, 11KDW i 12KDW:**

- 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 dla 9KDW, 10KDW, 11KDW – 10,0m;
- 4) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dla 12KDW – 4,0 m; teren stanowi rezerwę na docelowe poszerzenie pasa drogowego dz. nr 19;
- 5) dla dróg zakończonych sięgaczami – ustala się place manewrowe o wymiarach 12,5 x 12,5 m;
- 6) obowiązują ustalone na rysunku planu trójkąty widoczności o wymiarach min. 5,0 x 5,0 m.

**§ 17. Ustalenia dla terenu 13KDp:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: droga rowerowa; zieleń urządzona;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;

**§ 18.** 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**

**§ 19.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krotoszyce.

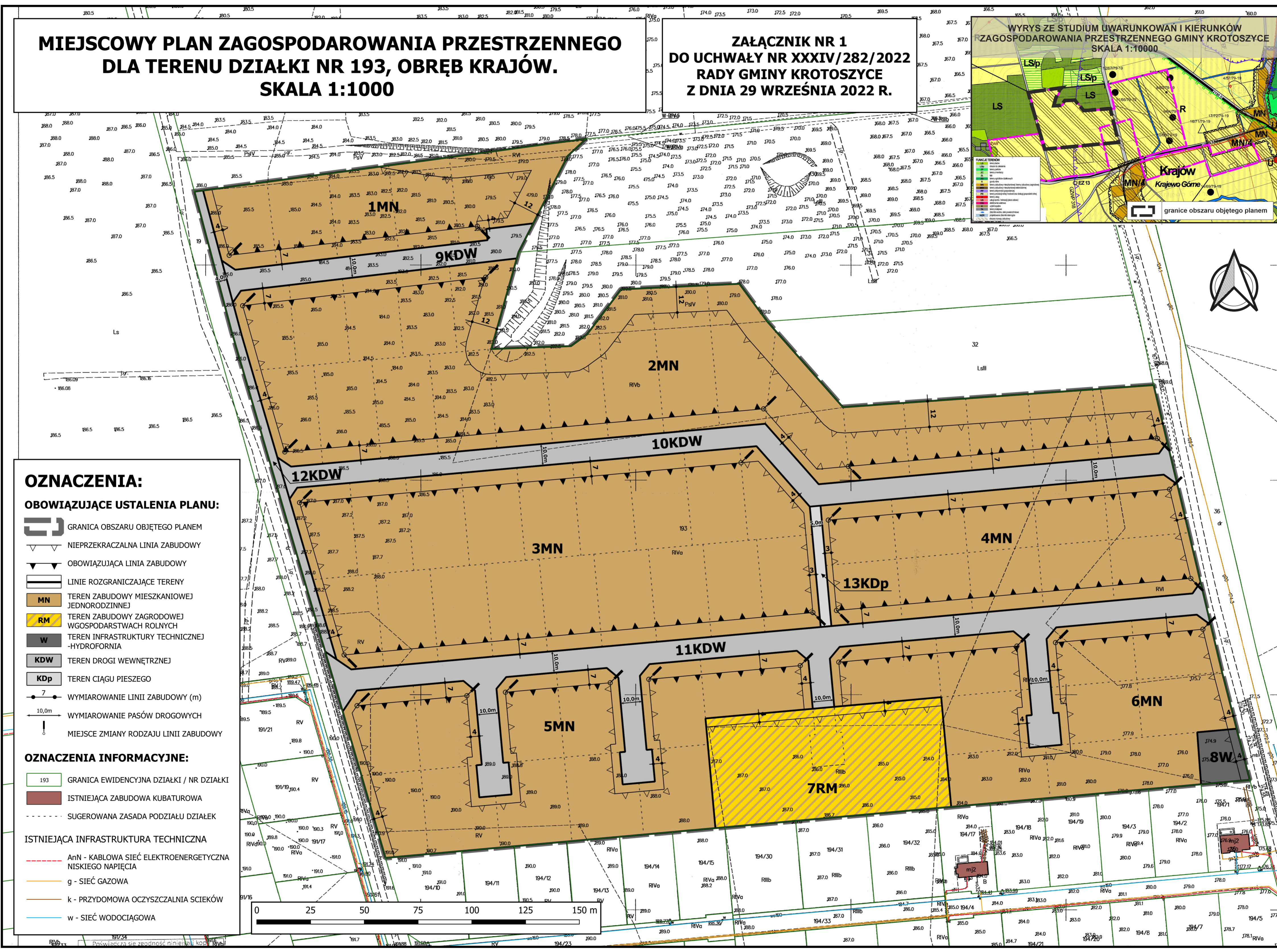
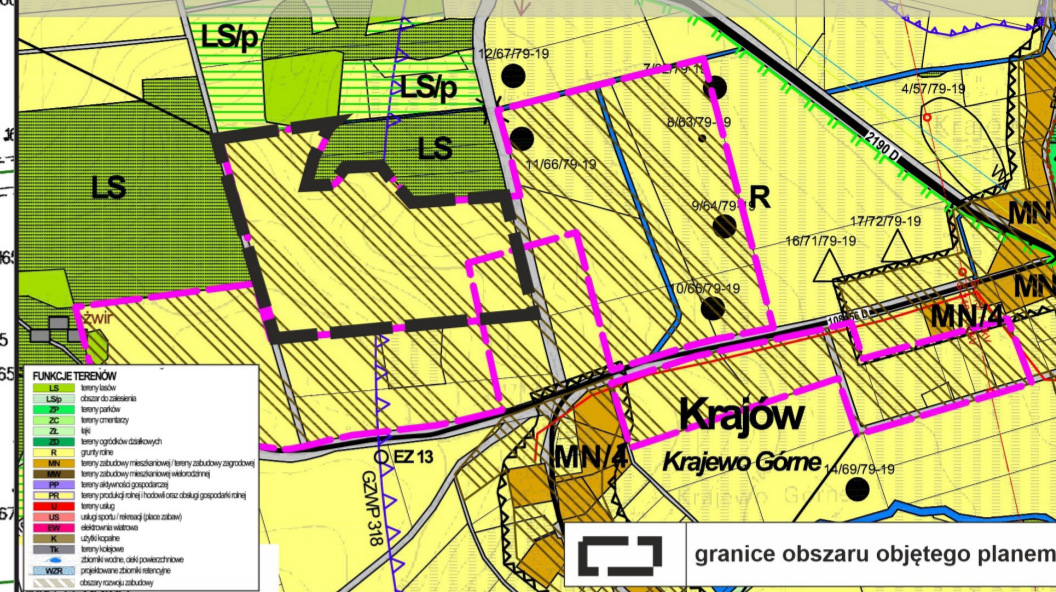
**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
**Ryszard Łabicki**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁKI NR 193, OBRĘB KRAJÓW. SKALA 1:1000

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXIV/282/2022  
RADY GMINY KROTOSZYCE  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2022 R.**

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROTOSZYCE  
SKALA 1:10000**



## OZNACZENIA:

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

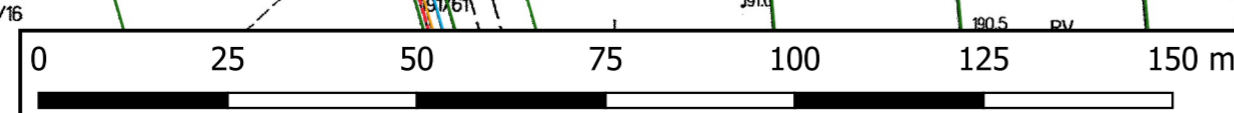
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - HYDROFORNIA
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- TEREN CIĄGU PIESZEGO
- WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY (m)
- WYMIAROWANIE PASÓW DROGOWYCH
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- 193 GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI / NR DZIAŁKI
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA KUBATUROWA
- SUGEROWANA ZASADA PODZIAŁU DZIAŁEK

### ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- AnN - KABLOWA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
- g - SIĘĆ GAZOWA
- k - PRZYDOMOWA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- w - SIĘĆ WODOCIĄGOWA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/282/2022  
Rady Gminy Krotoszyce  
z dnia 29 września 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 XXXIV/282/2022  
Rady Gminy Krotoszyce  
z dnia 29 września 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 193, obręb Krajów, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 kwietnia 2021 r. do 17 maja 2021 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – wniesione zostały dwie uwagi sformułowane podczas dyskusji publicznej przez jedną osobę fizyczną.

3. Wójt Gminy Krotoszyce w drodze zarządzenia nr 53/1/2021 z dnia 22 czerwca 2021 r. rozpatrzył uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia 2021 r. do 17 maja 2021 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 193, obręb Krajów. Obie uwagi zostały uwzględnione.

4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 193, obręb Krajów, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 lipca 2022 r. do 10 sierpnia 2022 r.

5. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie 16 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/282/2022

Rady Gminy Krotoszyce

z dnia 29 września 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**