



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 listopada 2022 r.

Poz. 5440

UCHWAŁA NR XXXV/291/2022 RADY GMINY KROTOSZYCE

z dnia 28 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 104, 105, 108 (część) i 113 (część), obręb Wilczyce

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 XX/169/2020 Rady Gminy Krotoszyce z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 105, obręb Wilczyce oraz uchwałą nr XXVI/220/2021 Rady Gminy Krotoszyce z dnia 25 listopada 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 105, obręb Wilczyce, 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 104, 105, 108 (część) i 113 (część), obręb Wilczyce, 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) **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;
- 8) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć wolno stojące budynki gospodarcze, wiaty, altany ogrodowe, oranżerie (ogrody zimowe), baseny i oczka wodne;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty służące działalności z zakresu:
 - a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo i kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczenia, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta, działanie organizacji, prace badawczo – rozwojowe, poczta, biura projektowe, poligrafia),
 - b) handlu detalicznego, z wykluczeniem stacji paliw,
 - c) gastronomii i rozrywki (restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, piwiarnie, winiarnie, bary, cukiernie oraz lodziarnie, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjne),
 - d) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, w tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, naprawy samochodów i motocykli, warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych, z wykluczeniem: myjni samochodowych w tym myjni samoobsługowych,
 - e) usług informatycznych i łączności,
 - f) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - g) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna, medycyna sportu, rehabilitacja, gabinety i przychodnie), z wykluczeniem szpitali,
 - h) opieka społeczna (żłobki, domy opieki, domy seniora),
 - i) edukacji (przedszkola, obiekty w których prowadzone są szkolenia i kursy, nauka, oświata),
 - j) usług sportu i rekreacji, kultury, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego,
 - k) a także innych usług publicznych lub komercyjnych podobnych do ww., nienależących do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 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 104, 105, 108 (część) i 113 (część), obręb Wilczyce o powierzchni **5,6858 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej;
- 6) wymiarowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

7) 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) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) nieprzekraczalne 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) 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;
- 3) 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 § 11) w tym z zakresu łączności publicznej,
 - c) nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (jak pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów);
- 4) elewacje budynków od strony dróg należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd oraz przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 5) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną, jasną stonowaną, w odcieniach bieli, beżu, piaskowego, rozbielonego ciepłego szarego i oliwkowego, jasnego ugru;
- 6) 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;
- 7) zakazuje się kształtowania elewacji budynków:
 - 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 i komunalne), 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 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) MN/U – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) RM – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) 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. 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 – 750 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°.

§ 9. 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 pasa drogowego drogi powiatowej nr 2204 D, 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.

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę powiatową nr 2204 D – ul. Kolejowa (dz. nr 15).

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 8,0 m, a dla dróg wewnętrznych zakończonych sięgaczami – ustala się place manewrowe o wymiarach 12,5 x 12,5 m.

4. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj. z drogą powiatową nr 2204 D, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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. Minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery, dla zabudowy usługowej i usług wbudowanych w budynek mieszkalnym, należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) dla działalności biurowej, handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki, ochrony zdrowia i opieki społecznej: 1 m.p./20 m² powierzchni lokalu lub obiektu usługowego,
- 2) dla usług edukacji: 2 m.p. na 1 izbę lekcyjną, a w przypadku szkół oraz obiektów, w których są prowadzone szkolenia i kursy ponadgimnazjalne: 5 m.p. na 1 izbę lekcyjną,
- 3) dla usług kultury, sportu i rekreacji: 1 m.p./5 m² powierzchni lokalu lub obiektu usługowego,
- 4) dla obsługi turystyki: 1 m.p./5 miejsc noclegowych,
- 5) dla usług drobnych i usług pozostałych: 1 m.p./30 m² powierzchni lokalu lub obiektu usługowego.

7. Minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów należy ustalić wg wskaźnika: 1 m.p. na 20 m² powierzchni lokalu lub obiektu usługowego.

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

§ 11.1. 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-0,4kV, 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 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 – z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególnie w zakresie systemu gazowego;
- 6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych grupowych kotłowni oraz stosowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;
- 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

§ 12. Ustalenia dla terenów 1MN, 2MN:

- 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 wolno stojące i wbudowane związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 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 – 0,35,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego przeznaczanego 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 należy ustalić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10,
 - 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 750 m²,
 - j) ustala się zasadę budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 5) 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 łączenie 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) 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 lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni,
- dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 10;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 13. Ustalenia dla terenu: 3MN/U:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi i miejsca postojowe w tym dla rowerów, zieleń urządzona, zabudowa uzupełniająca oraz garaże wolno stojące i wbudowane związane z przeznaczeniem podstawowym;

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 – 0,35,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się realizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy usługowej,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi;

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 realizacji budynku usługowego lub wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10,

h) 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) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolno stojąca,
- b) zabudowa usługowa – wolno stojąca lub wbudowana w budynku mieszkalnym,
- c) dopuszcza się łączenie kilku budynków gospodarczych, wolno stojących 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,
- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
- e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 9,0 m,
- f) maksymalna wysokość zabudowy uzupełniającej oraz garaży wolno stojących – 7,0 m,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- h) ustala się dachy:
 - dwuspadowe (w tym naczółkowe),
 - dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 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°,
 - symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,
 - kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni,
 - dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;
- 6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 14. Ustalenia dla terenów 4RM i 5RM:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sady, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zabudowa uzupełniająca, obiekty budowlane 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 – 0,35,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% 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 łączenie 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 lub do dowolnej granicy działki budowlanej,
 - kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni,
 - dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 10;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 15. Ustalenia dla terenów 6KDW, 7KDW, 8KDW:

- 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:
 - a) dla 6KDW – min. 5,0 m - max. 9,5 m,
 - b) dla 7KDW – min. 10,0 m - max. 26,0 m,
 - c) dla 8KDW – min. 4,7 m - max. 12,0 m;
- 4) obowiązują ustalone na rysunku planu trójkąty widoczności o wymiarach min. 8,0 x 8,0 m.

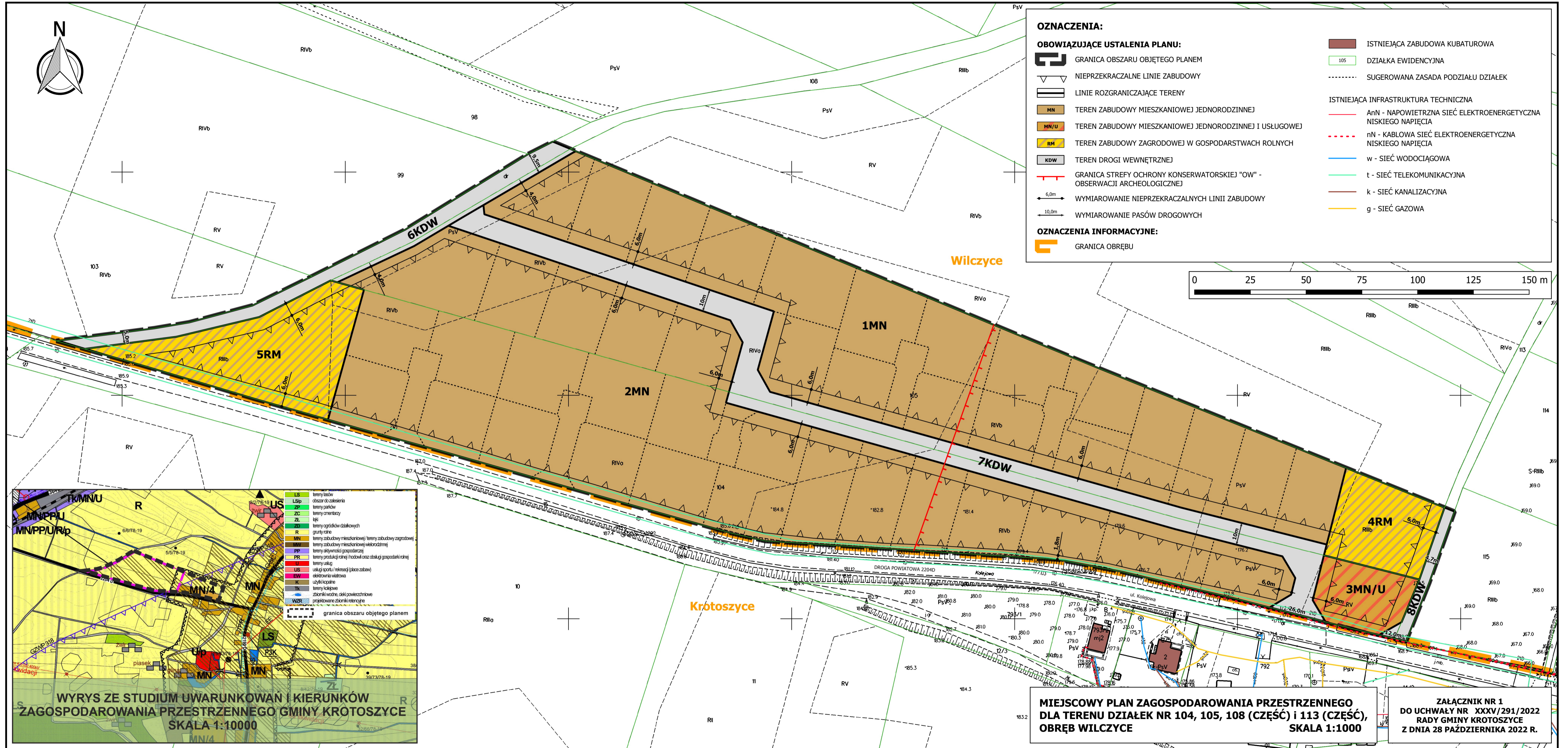
§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości **10%**.

**Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krotoszyce.

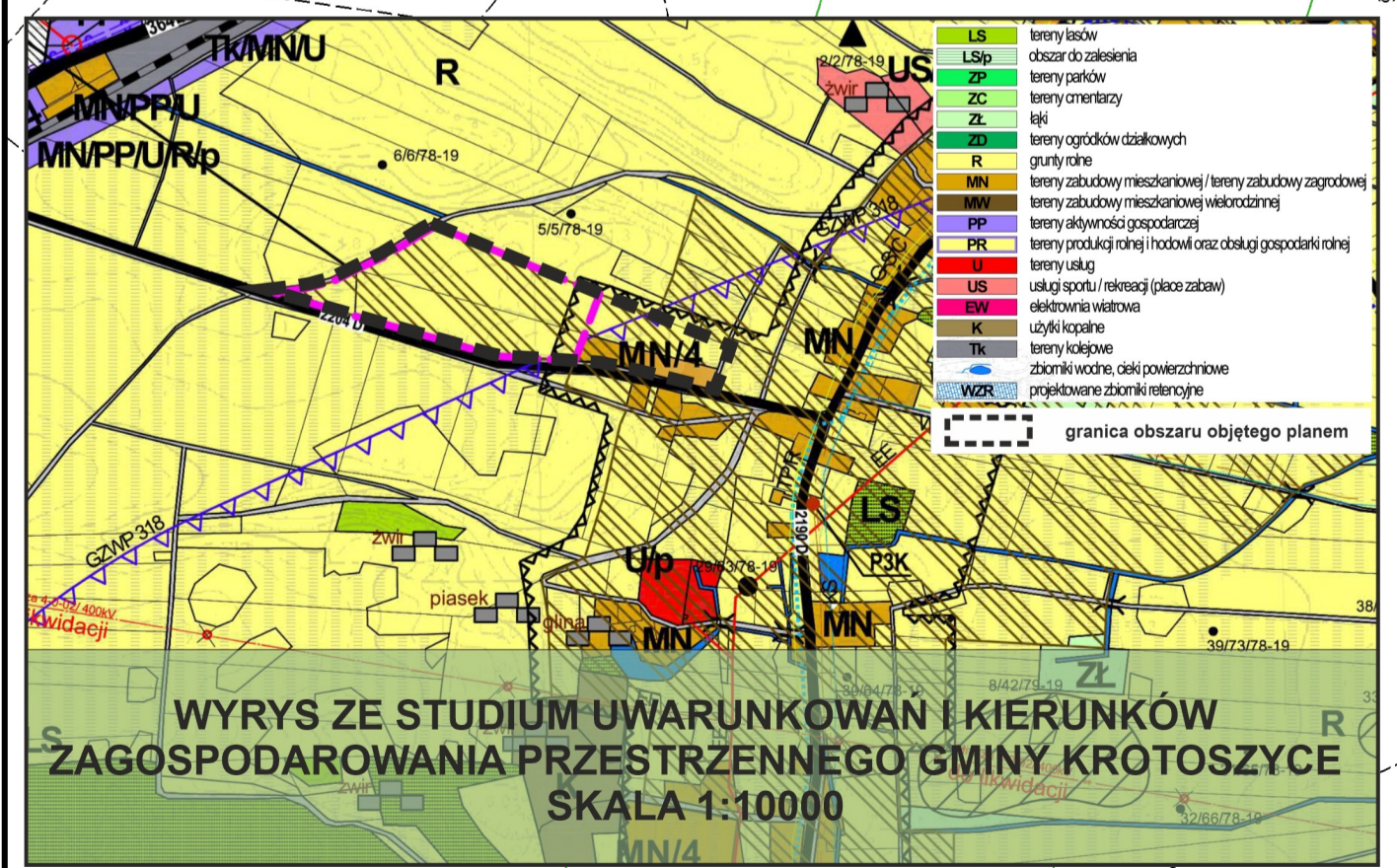
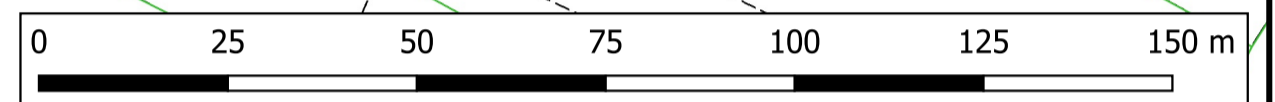
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Ryszard Łabicki



OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:			
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	DZIAŁKA EWIDENCYJNA	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA KUBATUROWA	
NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY	SUGEROWANA ZASADA PODZIAŁU DZIAŁEK	ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY		AnN - NAWIETRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA	
MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		nN - KABLOWA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA	
MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ		w - SIĘĆ WODOCIĄGOWA	
RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH		t - SIĘĆ TELEKOMUNIKACYJNA	
KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ		k - SIĘĆ KANALIZACYJNA	
GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ		g - SIĘĆ GAZOWA	
6,0m - WYMIAROWANIE NIEPRZEKACZALNYCH LINII ZABUDOWY			
10,0m - WYMIAROWANIE PASÓW DROGOWYCH			
OZNACZENIA INFORMACYJNE:			
GRANICA OBRĘBU			



MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK NR 104, 105, 108 (CZĘŚĆ) I 113 (CZĘŚĆ), OBRĘB WILCZYCE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXV/291/2022 RADY GMINY KRÓTOSZYCE Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2022 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/291/2022
Rady Gminy Krotoszyce
z dnia 28 października 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 XXXV/291/2022
Rady Gminy Krotoszyce
z dnia 28 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 104, 105, 108 (część) i 113 (część), obręb Wilczyce, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 lipca 2022 r. do 10 sierpnia 2022 r.
2. 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 XXXV/291/2022

Rady Gminy Krotoszyce

z dnia 28 października 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