



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 lipca 2015 r.

Poz. 2826

UCHWAŁA NR VI/45/2015 RADY GMINY KROTOSZYCE

z dnia 24 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 23/9, obręb Tyńczyk Legnicki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), w związku z uchwałą nr XXIII/191/2013 Rady Gminy Krotoszyce z dnia 30 grudnia 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 23/9, obręb Tyńczyk Legnicki, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 23/9, obręb Tyńczyk Legnicki, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte są:

- 1) w tekście uchwały;
- 2) w rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej 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 w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe 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 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). Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wysuniętych względem elewacji o nie więcej niż:
 - a) 0,5 m – okapów i gzymsów,
 - b) 2,5 m – balkonów, werand, wykuszy, ganków, tarasów, schodów zewnętrznych oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy (nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej) nie mogą przekraczać o więcej niż:
 - a) 0,5 m – dla okapów i gzymsów,
 - b) 1,5 m – dla balkonów, werand, wykuszy, ganków, tarasów lub schodów zewnętrznych;
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;
- 10) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust. 1, obejmujący działkę nr 23/9 obręb Tyńczyk Legnicki o powierzchni **2,25 ha**, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej OW – obserwacji archeologicznej.

3. 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. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 3) **R** – teren rolniczy;
- 4) **EE** – teren urządzeń elektroenergetycznych.

§ 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

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

2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy dla terenów 2MN i 3MN w odległości 8,0 m – od linii rozgraniczających teren 4KDW. Obowiązująca linia zabudowy, dla: garaży wolno stojących, obiektów gospodarczych, altan ogrodowych, przydomowych basenów – stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.

3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) dla terenu 1MN w odległości 10,0 m – od granicy drogi gminnej (dz. nr 76/1);
- 2) dla terenu 2MN w odległości:
 - a) 4,0 m – od linii rozgraniczającej teren 4KDW – na odcinku wskazanym na rysunku planu,
 - a) 4,0 m – od linii rozgraniczającej teren 7EE – na odcinku wskazanym na rysunku planu,
 - b) 11,0 m – od północnej i wschodniej elewacji istniejącego budynku mieszkalnego – na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 3) dla terenu 3MN w odległości:
 - a) 4,0 m – od linii rozgraniczającej teren 4KDW,

b) 4,0 m – od granicy działki nr 77/1 – stanowiącej pas drogowy,

c) 3,0 m – od linii rozgraniczających tereny 5KDW oraz 6R.

4. Linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne nie dotyczą budynków stacji transformatorowych, budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wiat azurowych w konstrukcji drewnianej realizowanych jako przedłużenie garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

5. Nie dopuszcza się wolno stojących nośników reklamowych, wolno stojących tablic informacyjnych ani innych obiektów lub urządzeń reklamowych w tym tablic, billboardów i banerów na ogrodzeniach. Dopuszcza się wyłącznie tablice informacyjne zlokalizowane na budynkach których ta informacja dotyczy, o łącznej powierzchni max 1,0 m² na 1 budynek.

6. Dla ogrodzeń realizowanych wzdłuż dróg wewnętrznych 4KDW i 5KDW oraz pasów drogowych dróg gminnych – dz. nr 76/1 i 77/1, obowiązują następujące wymagania:

- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych;
- 2) stosowanie elementów betonowych prefabrykowanych dopuszcza się tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń;
- 3) ogrodzenia powinny być ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni przęsła;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,6 m (ograniczenie nie dotyczy żywopłotów);
- 5) ogrodzenia wzdłuż danego pasa drogowego, winny się cechować jednolitą wysokością oraz rozwiązaniami materiałowymi.

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych – Dopływ w Przybkowie o kodzie PLRW60001613854, która stanowi część scalonej części wód Kaczawa od Nysy Szalonej do Odry (SO0704) i podziemnych poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe oraz roztopowe) 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, 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. Ustala się, że tereny, oznaczone symbolem MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu. Tereny oznaczone KDW, R i EE nie należą do terenów, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

5. Wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

6. Nawierzchnie dróg wewnętrznych, chodników i podjazdów należy wykonać jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.

7. W przypadku dróg wewnętrznych narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi, ustala się wykonanie ich nawierzchni jako szczelne i nienasiąkliwe. Wody opadowe i roztopowe z tych dróg wewnętrznych winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.

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 stosowania w obiektach, przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.

10. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się, iż część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej OW – obserwacji archeologicznej. Zagospodarowanie i działania inwestycyjne w granicach strefy ochrony konserwatorskiej OW – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się, ponieważ przestrzenie te nie występują w granicach obszaru objętego planem.

§ 9. 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 i sposób ich realizacji oraz gabaryty obiektów, zawarto w Rozdziale 3.

§ 10. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 318 „Zbiornik Słup – Legnica”, objętego wysoką ochroną (OWO) zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Na obszarze objętym planem nie występują inne niż wymienione w ust.1 tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią lub narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych lub zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

§ 11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZY ZABUDOWY

1. Przez obszar objęty planem przebiega granica strefy ograniczenia wysokości zabudowy – określona w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Legnica. Ograniczenie wysokości zabudowy do 243 m nad poziom morza dotyczy również infrastruktury technicznej w tym obiektów i urządzeń lokalizowanych na dachach budynków.

2. Dla terenu znajdującego się w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 0,4 kV obowiązują ustalenia § 13 ust. 5 pkt 4.

3. Ustala się obowiązek, zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru:

- 1) drogą gminną relacji Tyńczyk Legnicki – Warmątowice Sienkiewiczowskie – dz. nr 76/1;
- 2) drogą wewnętrzną – dz. nr 77/1.

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

3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami szczególnymi.

§ 13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dopuszcza się trwałą adaptację oraz przebudowę wszystkich istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przebudowa ww. linii i urządzeń – na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

2. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się nową infrastrukturę oraz przebudowę infrastruktury istniejącej.

3. Ustala się, że sieci telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, gazociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować i realizować jako sieci ziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci.

4. Dopuszcza się w granicach wszystkich terenów, wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Realizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, wyłącznie na warunkach wynikających z przepisów szczególnych.

5. Ustala się w zakresie:

- 1) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich;
- 2) kanalizacji sanitarnej – docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji wiejskiej. Wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej – w uzasadnionych wypadkach stosownie podczyszczone;
- 3) kanalizacji ścieków opadowych – docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej gminnej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, systemem kanalizacji deszczowej do istniejących rowów melioracyjnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi. Dopuszcza się spływ powierzchniowy wód z dachów budynków i powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi. Dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczeniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
 - b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady – na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
 - c) ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych 7EE, wskazany pod lokalizację projektowanej stacji transformatorowej 20/0,4kV. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granic działki,
 - d) dopuszcza się budowę nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych oraz wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek. Dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granic działki,
 - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV na linię kablową lub jej modernizację w formie linii napowietrznej,
 - g) dla istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej niskiego napięcia 0,4 kV wskazuje się strefę ochronną wzdłuż jej przebiegu, o szerokości – 3,0 m liczonej w poziomie od skrajnych przewodów w obu kierunkach. W strefie ochronnej ww. linii:
 - lokalizacja nowych obiektów budowlanych – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - lokalizacja wszelkich obiektów, sieci i urządzeń – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - nie dopuszcza się nasadzeń zieleni wysokiej;
 - h) na terenach 1MN, 2MN i 3MN, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW. Realizację i eksploatację ww. urządzeń dopuszcza się wyłącznie na potrzeby zasilania zainwestowania realizowanego w granicach obszaru objętego planem;
- 5) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej. Dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej oraz dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do projektowanych obiektów;
- 7) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI
ROZGRANICZAJĄCYMI****§ 14. Ustalenia dla terenu 1MN:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinny, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne;
- 3) teren zlokalizowany w strefie ochrony konserwatorskiej OW – obserwacji archeologicznej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren stanowi rezerwę terenową na polepszenie warunków sąsiednich działek zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodziną;
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:
 - maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - maksymalnie trzech garaży wolno stojących oraz garażu wbudowanego w budynek mieszkalny,
 - budynków gospodarczych i wiat;
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego (nieuciążliwe usługi komercyjne) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - h) w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
 - i) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, w obrębie działki budowlanej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z jego funkcjonowaniem, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym,
 - j) ustala się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, definicją linii zawartą w § 2, ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 3 i 4 oraz przepisami szczególnymi;
- 5) charakterystyka zabudowy (dotyczy wszystkich budynków, w tym budynku mieszkalnego, garaży, budynków gospodarczych i wiat):
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - e) ustala się wysokość posadowienia parteru max 90 cm nad poziom terenu,
 - 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,
 - kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki;
 - g) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,
 - h) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,
 - i) nie dopuszcza się garaży typu „blaszak”,
 - j) nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych: blachy falistej i trapezowej oraz sidingu;
- 6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 12.

§ 15. Ustalenia dla terenów 2MN, 3MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinny, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne;
- 3) tereny częściowo zlokalizowane w strefie ochrony konserwatorskiej OW – obserwacji archeologicznej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zalecana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) zalecana minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 22,0 m, a dla działek w układzie sięgaczowym – 12,0 m,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego (nieuciążliwe usługi komercyjne) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - h) w granicach działki budowlanej, oprócz budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację:
 - garażu wolno stojącego lub wbudowanego w budynek mieszkalny,
 - budynków gospodarczych i wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
 - i) w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
 - j) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, w obrębie działki budowlanej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z jego funkcjonowaniem, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym,
 - k) ustala się sytuowanie elewacji frontowych budynków mieszkalnych w ciągu obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, definicją linii zawartą w § 2, ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 2 i 4 oraz przepisami szczególnymi,
 - l) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego oraz jego rozbudowę lub przebudowę. Nie dopuszcza się nadbudowy istniejącego budynku. Maksymalna wysokość zabudowy i geometria dachu w przypadku jego rozbudowy lub przebudowy – jak w stanie istniejącym. Odbudowa – w przypadku rozbiórki istniejącego budynku lub lokalizacja drugiego budynku na działce budowlanej – zgodnie z charakterystyką zabudowy określoną w pkt 5;
- 5) charakterystyka zabudowy dla terenu 2MN (dotyczy wszystkich budynków, w tym budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych i wiat):
- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – do 7,0 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - e) ustala się wysokość posadowienia parteru max 90 cm nad poziom terenu,
 - f) 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 35°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy – równoległym do obowiązującej linii zabudowy. Ustalenie nie dotyczy działek dla których nie ustalono obowiązującej linii zabudowy,
 - kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki;
 - g) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,
 - h) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,
 - i) nie dopuszcza się garaży typu „blaszak”,
 - j) nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych: blachy falistej i trapezowej oraz sidingu;
- 6) charakterystyka zabudowy dla terenu 3MN (dotyczy wszystkich budynków, w tym budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych i wiat):
- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- e) ustala się wysokość posadowienia parteru max. 90 cm nad poziom terenu,
 - 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 do obowiązującej linii zabudowy. Ustalenie nie dotyczy działek dla których nie ustalono obowiązującej linii zabudowy,
 - kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki;
 - g) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,
 - h) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,
 - i) nie dopuszcza się garaży typu „blaszak”,
 - j) nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych: blachy falistej i trapezowej oraz sidingu;
- 7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) obsługa komunikacyjna – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 12.

§ 16. Ustalenia dla terenów **4KDW, 5KDW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze, ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - a) **4KDW** – 7,0 m,
 - b) **5KDW** – 6,0 m, pas drogowy zakończony sięgaczem (placem manewrowym) o wymiarach 12,5 x 12,5 m;
- 4) zagospodarowanie terenu:
 - a) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) dopuszcza się niwelację terenu w celu uzyskania odpowiednich parametrów technicznych dróg,
 - c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 17. Ustalenia dla terenu **6R**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi dojazdowe do gruntów rolnych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) gospodarka rolna zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) bezwzględny zakaz zabudowy,
 - c) realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – w zakresie ochrony gruntów rolnych – wyłącznie na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

§ 18. Ustalenia dla terenu **7EE**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych – projektowana stacja transformatorowa 20/0,4 kV;
- 2) wymiary terenu – 7,0 x 9,0m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5 pkt 4 oraz przepisami szczególnymi.

§ 19. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 250 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 10°.

2. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie ustala się, dla terenów przeznaczonych na cele rolne (w zakresie scalania i podziału obowiązują przepisy szczególne).

§ 20. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania terenów.

§ 21. 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 – 5%.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krotoszyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy Krotoszyce:
W. Cedzidło

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/45/2015
Rady Gminy Krotoszyce z dnia 24 czerwca
2015 r.

Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

1. Plan nie ustala 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 oraz przebudowę infrastruktury istniejącej.
3. Dopuszcza się trwałą adaptację oraz przebudowę wszystkich istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przebudowa ww. linii i urządzeń – na zasadach określonych przepisami szczególnymi.
4. Plan ustala przebieg i parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KDW i 5KDW.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/45/2015
Rady Gminy Krotoszyce z dnia 24 czerwca
2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 23/9, obręb Tyńczyk Legnicki, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 kwietnia 2015 r. do 27 kwietnia 2015 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.