



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 2 maja 2013 r.

Poz. 1234

### UCHWAŁA NR XXIII/149/2013 RADY GMINY KRZESZYCE

z dnia 25 kwietnia 2013r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Krzeszycach – dla działki ozn. nr ewid. 941/7**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Krzeszyce uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

##### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszyce uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Krzeszycach – dla działki ozn. nr ewid. 941/7, zwaną dalej „planem”.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 0,4310ha, stanowiący działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 941/7, zlokalizowany w Krzeszycach.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o których mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzeszyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzeszyce o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – załącznik Nr 3.

#### **DZIAŁ II.**

##### **Ustalenia ogólne**

§ 3. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Krzeszyce, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru lub zespół działek o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem porządkowym i symbolem, ułatwiającym jego identyfikację;

- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony w ustaleniach szczegółowych uchwały;
  - 5) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie z wyłączeniem tarasów i balkonów do powierzchni działki budowlanej;
  - 6) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej;
  - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
  - 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków określoną w metrach, liczoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu budynku lub do najwyższego elementu jego bryły;
  - 9) działce budowlanej – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 10) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
  - 11) dominancie architektonicznej – obiekt (budynek lub fragment budynku) o wysokich walorach architektonicznych i wysokości większej od obiektów otaczających;
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) podstawowe przeznaczenia terenu oznaczone odpowiednim symbolem;
  - 5) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – kompozycyjnego wsi Krzeszyce.

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: U.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ogrodzeń wyższych niż 1,50m;
- 3) ogrodzeń pełnych oraz żelbetowych od strony terenów komunikacyjnych.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) reklam o powierzchni nie większej niż 15,0m<sup>2</sup>;
- 3) obiektów małej architektury.

3. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz wykończenia elewacji obiektów budowlanych tak, aby spełniały następujące warunki:

- 1) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczna – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne);
- 2) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz:

- 1) zachowania istniejącego szpaleru drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki w miejscach lokalizacji infrastruktury technicznej i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu;
- 2) selektywnego gromadzenia warstw: humusowej i mineralnej, przy czym ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi;
- 3) gromadzenia, segregacji oraz usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) stosowania paliw niskoemisyjnych do celów grzewczych.

2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo – wodne.

3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym w zakresie łączności publicznej.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Na obszarze planu w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek zastosowanie mają przepisy odrębne.

2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzenno – kompozycyjnego wsi Krzeszyce, dla której zastosowanie mają przepisy odrębne.

### **Rozdział 5.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

Nie ustala się.

### **Rozdział 6.**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 8. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem U, zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby: handlu, gastronomii, usług w tym: biura, hotel motel, pensjonat i gabinety lekarskie;
- 2) dopuszcza się realizację myjni samochodowej, dróg wewnętrznych, parkingów, dojazdów, dojść i placów manewrowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych i obiektów małej architektury;
- 4) dopuszcza się wydzielenie terenu dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych lub innych urządzeń infrastrukturalnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo – garażowych;
- 6) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 7) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% ;
- 8) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7;

10) ustala się szerokość elewacji frontowej:

- a) budynków określonych w pkt 1 od 10,0m do 50,0m,
- b) budynków gospodarczo-garażowych od 2,0m do 10,0m;

11) ustala się wysokość:

- a) budynków określonych w pkt 1 od II do III kondygnacji nadziemnych i nie wyższych niż 12,0m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- b) budynków gospodarczych nie wyższych niż 5,5m;

12) ustala się dachy o kącie nachylenia od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub innych koniecznych elementów o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;

13) ustala się minimalne wskaźniki dla zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z § 11.

#### **Rozdział 7.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

Nie ustala się.

#### **Rozdział 8.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

Nie ustala się.

#### **Rozdział 9.**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

Nie ustala się.

#### **Rozdział 10.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 9. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z ulicy Gorzowskiej będącej poza granicami planu.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) z istniejącej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę sieci i przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę sieci i przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z istniejących urządzeń elektroenergetycznych zlokalizowanych poza granicami planu na zasadzie przyłączy do budynków zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę sieci i przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) z urządzeń indywidualnych; zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, itp.;

6) w zakresie gromadzenia odpadów komunalnych:

a) w pojemnikach na odpady stałe, a następnie wywóz tych odpadów przez koncesjonowane firmy;

7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej:

a) poprzez istniejące i projektowane kanały technologiczne na warunkach zarządcy tych kanałów.

3. Inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Ustala się minimalne wskaźniki dla zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) na każde 15m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur: 1 stanowisko postojowe;

2) na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali handlowych: 2 stanowiska postojowe;

3) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 1 stanowisko postojowe;

4) na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wyżej wymienione: 2 stanowiska postojowe.

### **Rozdział 11.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie ustala się.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

### **DZIAŁ IV.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 12. Traci moc uchwała Nr XVII/68/08 Rady Gminy Krzeszyce z dnia 16 maja 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5 terenów położonych we wsiach Krzeszyce, Karkoszów, Krasnołęg i Rudnica (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego. Nr 114. poz. 1644 z dnia 6 listopada 2008r.).

§ 13. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gmin Krzeszyce.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady  
*Jan Galoński*



**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały Nr XXIII/149/2013**  
**Rady Gminy Krzeszyce**  
**z dnia 25 kwietnia 2013r.**

**Rozstrzygnięcia Rady Gminy Krzeszyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Krzeszycach – dla działki ozn. nr ewid. 941/7**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzeszyce w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	29.03.2013r.	PPHU Codex M. i B. Szymaniak ul. Skwierzyńska 10 66-435 Krzeszyce	Zwracam się z uprzejmą prośbą o dokonanie korekty w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Krzeszycach – dla działki ozn. nr ewid. 941/7 w części dot. rozdziału 6, § 8 pkt 11 lit. a – „... budynków określonych w pkt 1 od II do III kondygnacji nadziemnych i nie wyższych niż 12,0m licząc od poziomu terenu do kalenicy...”. Wnioskowana korekta dotyczy zmian liczby kondygnacji od I do III. Należy zauważyć, że w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowana jest również zabudowa jednokondygnacyjna w związku z tym zasadne jest dopuszczenie realizacji zabudowy jednokondygnacyjnej. Proponowana zmiana nie naruszy ładu przestrzennego w obszarze objętym planem, ponadto należy zwrócić uwagę, że obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzenno-kompozycyjnego wsi Krzeszyce, dla której zastosowanie mają przepisy odrębne. W związku z powyższym na etapie pozwolenia na budowę konserwator zabytków będzie ściśle kontrolować parametry i charakter planowanej zabudowy.	941/7	§ 8 pkt 11 lit. a ustalono lokalizację budynków o wysokości od II do III kondygnacji nadziemnych	-	nieuwzględniona	Ze względu na historyczny charakter terenu objętego niniejszą zmianą oraz nastroje społeczne do zlokalizowania niższej zabudowy niż ustalono w projekcie planu postanowiono odrzucić przedmiotową uwagę.

**Załącznik Nr 3**  
**do uchwały Nr XXIII/149/2013**  
**Rady Gminy Krzeszyce**  
**z dnia 25 kwietnia 2013r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KRZESZYCE O SPOSOBIE REALIZACJI,  
ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO W KRZESZYCACH – DLA DZIAŁKI OZN. NR EWID. NR 941/7,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH  
FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Krzeszycach – dla działki ozn. nr ewid. 941/7, nie zachodzi konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej stanowiących zadania własne gminy, w związku z czym nie podejmuje się rozstrzygnięcia na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.