UCHWAŁA NR XXXI/279/97

RADY MIEJSKIEJ W DOBIEGNIEWIE z dnia 30 grudnia 1997 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Wielgie w Dobiegniewie

Na podstawie, art.18 ust.2, pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz.U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami), oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89, poz.415 z późniejszymi zmianami) uchwala się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Wielgie w Dobiegniewie składający się z ustaleń zawartych w treści uchwały oraz na rysunku planu, stanowiących załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Ustala się przeznaczenie terenów określone liniami rozgraniczającymi wg rysunku planu, o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania oznaczonych symbolami określonymi w uchwale i rysunku planu.

§ 3

Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych wg rozdziału 2 i rysunku planu:

1) tereny ulic i wydzielone parkingi wg § 8,
2) tereny obsługi technicznej: urządzeń zaopatrzenia w energię oraz odprowadzenia ścieków wg § 9,
3) tereny zieleni w różnych kategoriach wg § 10,
4) wód otwartych wg § 11.

§ 4

Ustala się następujące zasady infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z uwzględnieniem ustaleń § 7,
2) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o energię elektryczną, gaz płynny lub przewodowy w dostosowaniu do potrzeb zainteresowanych i warunków technicznych,
3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci 15 kV poprzez istniejącą stację słupową oraz planowaną stację typu miejskiego,
4) usytuowanie sieci w terenach określonych liniami rozgraniczenia układu komunikacyjnego z uwzględnieniem przepisów branżowych,
5) stosowanie sieci doziemnych w odniesieniu do nowych urządzeń.

§ 5

Ustala się zasady w zakresie lokalnych warunków, zasad, standardów kształtowania zabudowy wg Rozdziału 2, natomiast warunki kształtowania zieleni wg § 7.

§ 6

1. Ustala się zasady podziału terenu na działki wg rysunku planu.

2. Ustala sie wydzielenie w pierwszej kolejności linii rozgraniczenia terenów publicznych , a w szczególności terenów komunikacyjnych, jako podstawy do dalszego podziału terenu na działki indywidualnych użytkowników wg zasad rysunku planu.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) prowadzenie uporządkowanej gospodarki wodno - ściekowej w oparciu o komunalne systemy miasta Dobiegniew w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych,
2) w przedmiotowym zakresie dopuszcza się z zachowaniem warunków technicznych:

a) dalsze użytkowanie funkcjonujących dotychczas indywidualnych urządzeń zaopatrzenia w wodę,

b) użytkowanie istniejących osadników bezodpływowych,

3) maksymalne ograniczenie wycinki starodrzewu i krzewów w zagospodarowaniu poszczególnych terenów wkomponowując zabudowę w zieleń, a w szczególności w odniesieniu do układów zieleni położonych w sąsiedztwie lini rozgraniczenia dróg i ulic oraz zapewniających naturalną izolację i warunki kameralnego wypoczynku w granicach poszczególnych nieruchomości,

4) wprowadza się zakaz likwidacji drzewostanu i zakrzewień skarp,

5) wprowadzanie zieleni zimozielonej przesłaniającej i izolacyjnej wg ustaleń rysunku planu,

6) ogrodzenia ażurowe z siatki o wysokości do 1,2 m bez podmurówki, wewnątrz układów zieleni:

a) o swobodnie komponowanym obrzeżu,

b) w odniesieniu do zrealizowanego zagospodarowania dopuszcza się linearne układy zieleni w formie żywopłotów,

7) maksymalne stosowanie zieleni wysokiej i średniowysokiej, zimozielonej, ograniczającej ekspozycje zabudowy w krajobrazie,

8) kształtowanie zieleni w sposób zapewniający przesłanianie zabudowy poprzez maksymalną ochronę istniejącej zieleni oraz jej uzupełnienie stosownie do warunków przestrzennych lokalizacji,

9) ograniczenie zadrzewień i zakrzewień w sektorach widokowych określonych na rysunku planu ,

10) rozmieszczenie pojemników na odpady stałe w częściach przyulicznych działek przy ulicach kategorii KD, stosując osłony z zieleni zimozielonej oraz istniejącą zieleń krzaczastą, z uwzględnieniem warunków przestrzennych lokalizacji.

Rozdział 2

Ustalenia dla poszczególnych terenów.

§ 8

Ustala się tereny komunikacji o symbolu K ... według rysunku planu :

1) komunikacji kołowej w tym tereny :

a) drogi krajowej nr 160 o symbolu KDK z pasem technicznym w liniach rozgraniczenia według rysunku planu i jezdnią o szerokości 7,0 m,

b) głównej ulicy dojazdowej o symbolu KDG z jezdnią o szerokości 6,0 m,

c) ulic dojazdowych o symbolu KD o szerokości jezdni 3,5 - 5,0 m i stanowiskami parkowania,

d) pomocniczych ulic dojazdowych o symbolu KD1 o szerokości jezdni 3,5 oraz mijankami,

e) place manewrowe do zawracania usytuowane w liniach rozgraniczenia w/w ulic,

f) parkingi dla samochodów osobowych z zielenią towarzyszącą o symbolu KS, Z,

2) komunikacji pieszej o symbolu KX, w zakresie ulic i placów o nawierzchniach utwardzonych z dopuszczeniem dojazdów eksploatacyjnych do obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9

Ustala się tereny obsługi technicznej wg rysunku planu :

1) przepompowni scieków sanitarnych o symbolu NOp, z utrzymaniem istniejących obiektów i zagospodarowania oraz z wprowadzeniem zieleni przesłaniającej przy ogrodzeniu,

2) urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną o symbolu EE z następującymi zasadami zagospodarowania :

a) zakaz zabudowy niezwiązanej z funkcją,

b) stacja transformatorowa typu miejskiego z zakazem stosowania stacji słupowej,

c) wprowadzenie zieleni zimozielonej, przesłaniającej.

§ 10

Ustala się:

1) tereny zieleni urządzonej o symbolu ZP, US wg rysunku planu :

a) zakaz zabudowy,

b) lokalizacja miejsc plażowania oraz placyków do gier i zabaw w dostosowaniu do występujących potrzeb i warunków przestrzennych,

c) ciąg pieszo-rowerowy wg ideogramu rysunku planu o nawierzchni utwardzonej o szerokości 3,0 m z dopuszczeniem dojazdów eksploatacyjnych do urządzeń sieciowych,

d) kształtowanie zieleni według § 7,

2) tereny zieleni parkowej urządzonej o symbolu ZL wg rysunku planu o charakterze parku leśnego z następującymi zasadami zagospodarowania :

a) urządzenia komunikacji pieszej według zasad rysunku planu,

b) lokalizacja dominanty architektoniczno-plastycznej (rzeźba ogrodowa lub altana) na osi kompozycji przestrzennej wg zasad rysunku planu,

3) tereny o symbolu ZL, ZP wg rysunku planu z przeznaczeniem dla zieleni leśnej z następującymi ustaleniami :

a) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej,

b) ciągi piesze o charakterze parkowym o nawierzchni gruntowej, według zasad określonych ideogramem na rysunku planu,

§ 11

Tereny wód otwartych wg rysunku planu z następującymi ustaleniami:

1) tereny jeziora o symbolu W1 z następującymi zasadami zagospodarowania :

a) utrzymanie linii brzegowej z maksymalnym zachowaniem roślinności wynurzonej z dopuszczeniem sytuowania pomostów wędkarskich o szerokości do 1,5 m i długości mieszczącej się w pasie roślinności wynurzonej (ograniczenie ekspozycji z lustra wody),

b) dopuszcza się organizacje miejsc kąpielowych w sąsiedztwie terenów o symbolu ZP, US,

2) tereny wód Mierzęckiej Strugi wg rysunków planu o symbolu W2 z następującymi zasadami zagospodarowania :

a) utrzymanie kolektora tłocznego wg rysunku,

b) lokalizacja kładki dla ruchu pieszo-rowerowego w miejscu usytuowania w/w kolektora z ograniczeniem jego ekspozycji w krajobrazie,

3) tereny rowu wg rysunku planu o symbolu W3, odwadniającego tereny drogi KDW i tereny przyległe z nastepującymi zasadami zagospodarowania :

a) utrzymanie dotychczasowej funkcji,

b) ograniczenie zanieczyszczeń wodami deszczowymi odprowadzanymi rowem do jeziora poprzez zastosowanie stawu osadowego wg zasad rysunku planu,

4) tereny rowu otwartego o symbolu W4 odwadniającego przyległe tereny z korektą przebiegu wg rysunku planu z odprowadzeniem wód deszczowych poprzez piaskownik - studzienkę chłonną do gruntu.

§ 12

Ustala się:

1) tereny mieszkalnictwa zagrodowego o symbolu MR, MN wg rysunku planu z dopuszczeniem ich przeznaczenia dla mieszkalnictwa rodzinnego w dostosowaniu do występujących potrzeb wg zasad zagospodarowania :

a) adaptacja, rozbudowa i uzupełnienie zabudowy wg uprzednio określonego przeznaczenia,

b) zabudowa o gabarytach do 1,5 kondygnacji z maksymalnym wprowadzaniem w ramach uprzednio wymienionych działań, dachów dwuspadowych o pokryciu z dachówki ceramicznej lub podobnym w kolorze ceglastym,

c) w realizacji nowych budynków i w ich rozbudowie uwzględniać należy nieprzekraczalne linie wg rysunku planu usytuowane 25 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDK,

2) tereny upraw ogrodniczych z towarzyszącym mieszkalnictwem rodzinnym o symbolu RO, MN wg rysunku planu i z zasadami zagospodarowania jak w pkt. 1.

§ 13

Ustala się tereny o symbolu MJ, UTL wg rysunku planu, przeznaczone dla mieszkalnictwa jednorodzinnego lub zabudowy letniskowej, z następującymi zasadami zagospodarowania :

1) powierzchnia działki o wielkościach granicznych od 600 do 800 m^2,
2) minimalny front działki 20 m,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu usytuowane 25 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDK,
4) zabudowa o gabarytach 1,5 kondygnacji,
5) dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia, na wszystkich budynkach połaci dachowych od 35^0 do 45^0 i pokryciu w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej ,
6) zakaz lokalizacji budynków wolnostojących w zabudowie letniskowej,
7) budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie jednorodzinnej o ukształtowaniu podobnym do budynku głównego lub przesłaniane zielenią zimozieloną.

§ 14

1. Ustala się tereny przeznaczone dla zabudowy letniskowej wg rysunku planu :

1) o symbolu UTL, z następującymi zasadami zagospodarowania :
a) powierzchnia działki o wielkościach granicznych od 600 do 800 m^2,
b) minimalny front działki 18 m, działki narożne front min. 20 m,
c) zabudowa o gabarytach 1,5 kondygnacji,
d) dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia, na wszystkich budynkach połaci dachowych od 35^0 do 45^0 i pokryciu w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej,
e) układ kalenicy wg zasad rysunku planu,
f) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych w zabudowie letniskowej,

2) o symbolu UTL1, z następującymi zasadami zagospodarowania :

a) utrzymuje się dotychczasowy podział na działki z dopuszczeniem korekt wg zasad rysunku planu,

b) zabudowa o gabarytach 1,5 kondygnacji,

c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych w zabudowie letniskowej,

3) o symbolu UTL2, z następującymi zasadami zagospodarowania :

a) działki wg zasad rysunku planu,

b) utrzymanie, modernizacja, przebudowa i nadbudowa istniejących domków turystycznych o gabarytach 1 kondygnacji do 1,5 kondygnacji, z zakazem zwiększania powierzchni zabudowy,

c) kształtowanie dachu i kolorystyka pokrycia przy nadbudowie jak w pkt. 1,

d) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych.

2. Ustala się tereny o symbolu UTL, RO wg rysunku planu, przeznaczone dla zabudowy letniskowej lub upraw ogrodniczych z zasadami zagospodarowania jak dla terenów w § 13 lub upraw ogrodniczych bez zabudowy mieszkalnej.

§ 15

Ustala się tereny o symbolu 1MP wg rysunku planu, przeznaczone dla zabudowy mieszkalno-pensjonatowej o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania :

1) układ przestrzenny o symetrycznym założeniu osiowym,

2) zabudowa o rozczłonkowanej bryle i gabarytach 1,5 do 2,5 kondygnacji nadziemnej od strony KD1 , z usytuowaniem głównego budynku na górnym tarasie,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu usytuowane 25 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDK,

4) zakaz lokalizacji nowej wolnostojącej zabudowy gospodarczej,

5) rzut poziomy wg zasad rysunku planu z zastosowaniem: ryzalitów , podcieni okapowych i podpartych słupami oraz ganków i werand,

6) dach wielopołaciowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych od 35^0 do 45^0,

7) doświetlenie poddasza lukarnami nakrytymi dwuspadowymi daszkami,

8) daszki dwuspadowe nad gankami i werandami o takim samym nachyleniu, co połać główna,

9) stosowanie takiego samego pokrycia nad gankami, werandami, podcieniami i lukarnami jak na połaciach głównych,

10) dopuszcza się podział terenu na dwie działki w zabudowie bliźniaczej po osi symetrii budynku,

11) dojazdy wyłącznie od strony dojazdu KD1 i parkingu KS, Z.

§ 16

Ustala się tereny o symbolu MN, RO, wg rysunku planu, z przeznaczeniem dla mieszkalnictwa rodzinnego z towarzyszącymi uprawami ogrodniczymi lub ich przeznaczenia dla mieszkalnictwa pensjonatowego i usług sportowych o symbolu MP, US z dopuszczeniem podziału terenu po osi kompozycji przestrzennej z zastosowaniem zabudowy bliźniaczej, z w/w usługami pod warunkiem zachowania następujących zasad zabudowy i zagospodarowania :

1) układ przestrzenny o symetrycznym założeniu osiowym, z adaptacją istniejącej zabudowy,

2) zabudowa o rozczłonkowanej bryle i gabarytach 1,5 kondygnacji nadziemnej, nawiązująca formą do dworu z oficynami,

3) zakaz lokalizacji nowej wolnostojącej zabudowy gospodarczej,

4) rzut poziomy prostokątny z oficynami oraz z zastosowaniem: ryzalitów , podcieni okapowych i podpartych słupami oraz ganków i werand,

5) dach wielopołaciowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych od 35^0 do 45^0 o pokryciu dachowym w kolorze i fakturze jak w terenie o symbolu MP, UG, US,

6) doświetlenie poddasza lukarnami nakrytymi dwuspadowymi daszkami,

7) daszki dwuspadowe nad gankami i werandami o takim samym nachyleniu, co połać główna,

8) stosowanie takiego samego pokrycia nad gankami, werandami, podcieniami i lukarnami jak na połaciach głównych,

9) wprowadza się zakaz stosowania loggii oraz okien połaciowych,

10) ogrodzenie terenu wewnątrz układów o swobodnej kompozycji krajobrazowej z zakazem wprowadzania układów linearnych za wyjątkiem sąsiedztwa osi kompozycji przestrzennej,

11) podjazd, parkingi i główny ciąg pieszy w kierunku jeziora po osi kompozycji przestrzennej,

12) zespół boisk do gier małych z towarzyszącymi budynkami i zielenią wg zasad rysunku planu,

13) dopuszcza się podział na dwie działki o osi kompozycji przestrzennej bez ogrodzenia w tej linii podziału,

14) w osi kompozycji przestrzennej linearny układ architektury ogrodowej.

§ 17

Ustala się tereny o symbolu MP, UG, US wg rysunku planu, przeznaczone dla mieszkalnictwa pensjonatowego, usług gastronomicznych i zespołu boisk do gier małych z zielenią towarzyszącą, według następujących zasad :

1) zabudowa o gabarytach 1,5 kondygnacji o architekturze nawiązującej do zabudowy w zespole MN, RO, MP, US z zachowaniem zasad symetrycznej kompozycji osiowej według zasad rysunku planu,

2) kształtowanie zieleni w formie alei usytuowanej na osiach kompozycji przestrzennej,

3) kształt bryły budynku horyzontalny, o gabarytach 1,5 kondygnacji,

4) rzut poziomy prostokątny ze stosowaniem ryzalitów, podcieni okapowych i podpartych słupami oraz ganków i werand,

5) dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia, na wszystkich połaciach dachowych od 35^0 do 45^0 oraz o pokryciu dachowym w kolorze i fakturze jak w terenie o symbolu MN, RO, MP, US,

6) w przypadku doświetlania poddasza lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami z zakazem stosowania loggi i okien połaciowych,

7) dopuszcza się lukarny przykryte daszkami jednospadowymi pod warunkiem zachowania conajmniej 1,5 m. odległości od krawędzi połaci dachowych,

8) daszki dwuspadowe nad gankami i werandami o takim samym nachyleniu, co połać główna,

9) stosowanie takiego samego pokrycia nad gankami, werandami, podcieniami i lukarnami jak na połaciach głównych,

10) dopuszcza się garaże i pomieszczenia gospodarcze wyłącznie jako wbudowane,

w osiach kompozycji przestrzennej linearne układy architektury ogrodowej z dominantą architektoniczno-plastyczną wg zasad rysunku planu.

§ 18

1. Ustala się tereny o symbolu MP, UTL wg rysunku planu, przeznaczone dla mieszkalnictwa pensjonatowego z kształtowaniem zabudowy wg § 17 pkt. 3 - 10 lub zabudowy letniskowej z podziałem na dwie działki.
2. Zasady zagospodarowania wg § 14 ust. 1 pkt. 1.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu usytuowane 25 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDK.

§ 19

Ustala się tereny o symbolu UR, KS wg rysunku planu, przeznaczone dla usług rzemieślniczych w zakresie obsługi motoryzacji i towarzyszącego mieszkalnictwa w zabudowie mieszkalno warsztatowej :

1) powierzchnia działki o wielkościach granicznych od 1500 do 2200 m^2,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu usytuowane 25 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDK,
3) zabudowa mieszkalna o gabarytach 1,5 kondygnacji, warsztatowa o gabarytach 1 kondygnacja,
4) dach dwuspadowy na budynku mieszkalnym o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35^0 do 45^0 o pokryciu w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 20

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości :

1) w wysokości 30 % w odniesieniu do gruntów niestanowiących własności gminy,
2) dla gruntów stanowiących własność gminy 0%.

§ 21

Uchyla się uchwałę nr XXXVIII/271/94 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Dobiegniewie z dnia 26. 05. 1994 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew, w części dotyczącej obszaru określonego granicami opracowania niniejszego planu.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Dobiegniew.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia z mocą obowiązującą po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Gorzowskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Krzysztof Niedziałkowski