UCHWAŁA NR VIII/75/2003
RADY MIEJSKIEJ W DOBIEGNIEWIE
z dnia 30 września 2003 roku
w sprawie: **zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew w obrębie Mierzęcin i Chrapów w miejscowości Rolewice.**

Na podstawie art.26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r.,(tekst jednolity: Dz.U. z 1999 roku Nr 15 poz. 139; ze zmianami: Dz.U. Nr 41 poz. 412, Dz.U. Nr 111 poz. 1279, w 2000 roku: Dz.U. Nr 12, poz. 136, Dz.U. Nr 109 poz. 1157, Dz.U. Nr 120 poz. 1268 w 2001 roku: Dz.U. Nr 5 poz. 42, Dz.U. Nr 14 poz. 124, Dz.U. Nr 100 poz. 1085, Dz.U. Nr 115 poz. 1229, Dz.U. Nr 154 poz. 1804 i w 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 983) w związku z art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz na podstawie uchwały nr XXX/237/2002 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 20.09.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, Rada Miejska uchwala co następuje:

Dział I.
Ustalenia ogólne

§1. Uchwala się zmianę planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/271/94 Rady Miasta i Gminy Dobiegniew z dnia 26.05.1994r. (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 10 poz. 78) w zakresie:
1) tekstu uchwały,
2) rysunków stanowiących załącznik 1 i załącznik 2 do niniejszej uchwały.

§2. W konstrukcji załączników graficznych:
1) obowiązującymi ustaleniami są:
   a) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu ściśle określone,
   b) linie zabudowy,
   c) strefy ochrony archeologicznej,
   d) utrzymywane obiekty liniowe,
2) zagospodarowanie wewnętrzne terenów jest orientacyjne i określa zasady zagospodarowania do uściślenia w projektach budowlanych.

Dział II.
Ustalenia dla obszarów zmiany planu
Rozdział 1.
Obręb Mierzęcin - obszar 1.

§ 3. 1. Przeznacza się część terenów rolniczych, zakrzaczenia i nieużytki dla usług zdrowia, zieleni parkowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego wg załącznika 1.
2. Wyznacza się teren o symbolu **ZP, UPz** wg załącznika 1, z następującymi ustaleniami:
1) podstawowe przeznaczenie terenu dla zieleni parkowej i usług zdrowia w zakresie domu opieki społecznej i usług rehabilitacyjno-wypoczynkowych;
2) powierzchnia zabudowy do 15% terenu;
3) powierzchnia biologicznie czynna min 75%;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika;
5) podział wewnętrzny określony orientacyjnymi liniami rozgraniczenia o różnym zagospodarowaniu:
   a) zieleni parkowej o symbolu ***zp***,
   b) usług zdrowia - dom opieki społecznej o symbolu ***upz***,
   c) drogi wewnętrznej o symbolu ***kxw***;
6) ogrodzenie terenu ażurowe z zielenią towarzyszącą o swobodnie kształtowanym obrzeżu;
7) w terenach zieleni parkowej ***zp***:

a) utrzymuje się trasy istniejących sieci z prawem do remontu i wymiany urządzeń w odniesieniu do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 KV, z dopuszczeniem jej wymiany na kablową doziemną ze zmianą jej trasy,
b) w odległości 3,0 m od osi sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej obowiązuje zakaz sadzenia drzew, prowadzenia robót ziemnych i realizacji zagospodarowania kolidującego z eksploatacją tych urządzeń,
c) obowiązuje zakaz sadzenia drzew w odległości 3,7 m od osi linii napowietrznej 15 kV licząc od zewnętrznego obrysu korony drzewa,
d) umożliwia się odtworzenie zbiorników wodnych w dowolnym ukształtowaniu linii brzegowej w ramach założenia parkowo-wodnego, oraz lokalizacje zwierzyńca i niewielkich urządzeń rekreacyjno-sportowych,
e) dopuszcza się adaptacje istniejącego budynku określonego na załączniku 1 dla usług kultury i usług gastronomicznych z prawem do rozbudowy wraz z możliwością lokalizacji parkingu dla samochodów do 2,5 t,
f) w adaptacji ww. budynku obowiązuje ograniczenie kondygnacji do 2 w tym wysoki dach oraz o wysokości do 9,5 m licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu, do kalenicy,
g) dach nad ww. budynkiem symetryczny dwu lub wielopołaciowy o kącie nachylenia połaci 35^0 do 45^0 i pokryciu w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej,
h) zieleń izolacyjna i przesłaniająca zimozielona wg zasad określonych na załączniku;

8) teren usług zdrowia o symbolu ***upz***:
a) lokalizuje się dom opieki społecznej stałego pobytu dla 30-40 osób ze stosownym zapleczem bytowym, leczniczo-rehabilitacyjnym i towarzyszącym zagospodarowaniem,
b) budynek domu opieki do 2 kondygnacji w tym wysoki dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci 35^0 do 45^0 o pokryciu w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej,
c) dopuszcza się wykorzystanie w zespole obiektów domu opieki społecznej istniejącego silosu z adaptacją na budynek rekreacyjno-sportowy i rehabilitacyjny (pływalnia, sale sportowe itp. w dostosowaniu do ustalonego przeznaczenia) na podstawie stosownej ekspertyzy konstrukcyjnej,
d) ilość kondygnacji i dach jak w budynku domu opieki.

3. Wyznacza się teren o symbolu **MJ, ZP** wg ściśle określonych linii rozgraniczenia na załączniku 1 z następującymi ustaleniami:
1) przeznaczenie terenu dla mieszkalnictwa jednorodzinnego z zielenią parkową z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi;
2) w strefie ochrony archeologicznej wszelkie decyzje w realizacji zagospodarowania w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a prowadzenie robót ziemnych pod nadzorem konserwatorskim;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy wg załącznika;
4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 90% powierzchni terenu;
5) budynek mieszkalny o charakterze rezydencjonalnym:
a) o rozczłonkowanym rzucie z tarasami,
b) bryle o układzie horyzontalnym,
c) do 3 kondygnacji w tym wysoki dach symetryczny,
d) wysokości do 11,0 m licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu, do głównej kalenicy,
e) dach wielopołaciowy o kącie nachylenia połaci 35^0 do 45^0;
6) w terenach zieleni o kompozycji parku krajobrazowego możliwa jest:
a) lokalizacja zbiornika wodnego i basenu otwartego w sąsiedztwie jeziora Rolewickiego,
b) rekultywacja wyrobiska pocegielnianego stosownie do ustalonego przeznaczenia z lokalizacją w jego terenie boisk do gier małych,
c) lokalizacja obiektów małej architektury takich jak punkty widokowe, altany, pergole itp. stosownie do ustalonego przeznaczenia;

7) ograniczyć należy do niezbędnego minimum przekształcenia rzeźby terenu w obszarze parku;
8) skarpy wyrobiska zabezpieczyć przed usuwaniem, utrzymując i uzupełniając zieleń drzewiastą i krzewiastą z zachowaniem wartościowych dendrologicznie drzew i krzewów w oparciu o stosowną inwentaryzację;
9) w zagospodarowaniu terenu obowiązują zasady określone na załączniku 1 w zakresie kształtowania:
   a) układu ciągów pieszych,
   b) sektorów widokowych na jezioro Rolewickie bez przesłaniania zielenią,
   c) układu zieleni izolacyjnej i przesłaniającej,
   d) symetrycznego układu wyznaczonego osią kompozycji przestrzennej wg załącznika 1 w zakresie alei, bryły budynku i podziałów elewacyjnych oraz usytuowania zbiornika wodnego;
10) ogrodzenie ażurowe z zielenią towarzyszącą o swobodnie kształtowanym obrzeżu;
11) obowiązuje zakaz parcelacji terenu na działki budowlane.

4. Wyznacza się teren o symbolu **RU** ściśle określony liniami rozgraniczenia na załączniku nr 1 z następującymi ustaleniami:
1) utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie dla ośrodka obsługi rolnictwa;
2) adaptacja budynków określonych na załączniku 1, o 1 kondygnacji bez prawa rozbudowy, w dostosowaniu do ustalonego przeznaczenia z zakazem dalszej zabudowy terenu;
3) budynek przeznaczony do likwidacji wg załącznika 1;
4) zieleń zimozielona izolacyjna i przesłaniająca wg zasad określonych na załączniku 1.

5. Utrzymuje się tereny rolnicze o symbolu **RP** wg ściśle określonych linii rozgraniczenia na załączniku 1 z następującymi ustaleniami:
1) przeznaczenie terenu dla upraw polowych lub ogrodniczych z zakazem zabudowy,
2) droga wewnętrzna pieszo-jezdna o symbolu *kxw1* dla obsługi rozłogu gospodarstwa rolnego o układzie wg załącznika z następującymi zasadami:
   a) szerokość pasa drogowego do 6,0 m,
   b) nawierzchnia ulepszona lub utwardzona,
3) utrzymuje się trasę linii napowietrznej 15 kV:
   a) z prawem do remontów z dopuszczeniem jej wymiany na kablową doziemną ze zmianą trasy w dostosowaniu do zagospodarowania terenu o symbolu ZP, UPz,
   b) obowiązuje zakaz sadzenia drzew w odległości 3,7 m od osi linii napowietrznej 15 kV licząc od zewnętrznego obrysu korony drzewa.

6. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturę techniczną:
1) dojazd do terenów drogami wewnętrznymi (niepublicznymi) pieszojezdnymi;
2) parkowanie w granicach terenów przeznaczonych do zabudowy;
3) zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego;
4) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w miejscowości Rolewice;
5) odprowadzenie wód deszczowych:
   a) z placów i parkingów poprzez separatory do studni chłonnych z zakazem odprowadzenia do jeziora Rolewickiego,
   b) z pozostałych obiektów do zbiorników i własnych urządzeń nawadniających z wykorzystaniem do pielęgnacji zieleni;
6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/04kV w miejscowości Rolewice siecią kablową doziemną 0,4kV;
7) zaopatrzenie w ciepło z własnych urządzeń grzewczych w oparciu o energie elektryczną, olej opałowy, gaz płynny lub paliwa ekologiczne;
8) gromadzenie stałych odpadów bytowych w kontenerach i pojemnikach z wywozem do komunalnych urządzeń składowania i neutralizacji.

Rozdział 2.

Obręb Mierzęcin i Chrapów - obszar 2.

§ 4.1. Przeznacza się część terenów rolnych i zakrzaczeń dla obsługi transportu publicznego i turystyki motorowej w zakresie podróżnych i pojazdów wg załącznika 2.

2. Wyznacza się teren o symbolu **UC** określony na załączniku 2 z następującymi ustaleniami:

1) podstawowe przeznaczenie terenu dla obsługi transportu publicznego w tym turystyki motorowej w zakresie:
   a) stacji paliw ze sklepem, barem szybkiej obsługi i motelem z towarzyszącymi urządzeniami dla obsługi pojazdów i zielenią urządzoną,
   b) parkingami dla samochodów;
2) wielkości graniczne programu zagospodarowania:
   a) powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni terenu,
   b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
   c) do 80 miejsc noclegowych w motelu,
   d) parkingi dla samochodów ciężarowych i autokarów do 35 stanowisk, a dla samochodów osobowych do 60 stanowisk,
   e) podziemne zbiorniki paliw o sumarycznej objętości do 100 m^3 i nadziemny zbiornik zaopatrzenia w gaz do objętości 10 m^3,
3) w strefie ochrony archeologicznej wszelkie decyzje w realizacji zagospodarowania w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a prowadzenie robót ziemnych pod nadzorem konserwatorskim;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) 25,0 m od jezdni drogi krajowej nr 22 znajdującej się poza granicami zmiany planu,
   b) przyległych terenów rolnych 10,0 m,
   c) oraz w terenie *uct* wg załącznika 2;
5) w terenie **UC** wydzielonym ściśle określonymi liniami rozgraniczenia obowiązuje zasada rozmieszczenia terenów o różnym sposobie zagospodarowania, określonych orientacyjnymi liniami rozgraniczenia wg załącznika 2 do uściślenia na etapie realizacji inwestycji w zakresie terenów:
   a) zespołu obsługi pojazdów o symbolu ***uck,***
   b) zespołu obsługi podróżnych o symbolu ***uct, zp,***
   c) zespołu kampingu o symbolu ***uct, ks1;***
6) w terenie zespołu obsługi pojazdów ***uck***:
   a) utrzymuje się trasę istniejącego światłowodu,
   b) linia napowietrzna 15kV do wymiany na kablową doziemną,
   c) lokalizacja: parkingów krótkiego i dłuższego pobytu dla samochodów ciężarowych, autobusów i samochodów osobowych, dystrybutorów paliw pod zadaszeniami, myjni automatycznych i ręcznych dla ww. pojazdów, punktu zlewnego dla odbioru ścieków sanitarnych z autokarów, doczep i samochodów turystycznych, dojazdów do budynku oraz urządzeń infrastruktury technicznej w tym przepompowni ścieków sanitarnych, o której mowa w §4 ust. 5 pkt. 2 lit. b w dostosowaniu do ustalonego przeznaczenia,
   d) w zespole parkingów dłuższego pobytu dla samochodów ciężarowych możliwa jest lokalizacja dodatkowego budynku z pomieszczeniami sanitarnymi i dozoru również dla obsługi kampingu,
   e) budynek ww. zespołu do 2 kondygnacji w tym wysoki dach o nachyleniu połaci 35-45^o z towarzyszącą zielenią,
   f) stanowiska dla (krótkiego pobytu) autobusów oraz dla samochodów osobowych lokalizowane w sąsiedztwie głównego budynku;
7) w terenie zespołu obsługi podróżnych ***uct, zp***:
   a) budynek z pomieszczeniami stacji paliw, barem szybkiej obsługi, sklepem i motelem,
   b) ww. budynek o rozczłonkowanym rzucie, 2 kondygnacyjny w tym wysoki dach symetryczny, wielopołaciowy o kącie nachylenia połaci 35^0 do 45^0,
   c) możliwe jest użytkowanie części parkingów dla samochodów osobowych w przyziemiu motelu,

d) miejsca gastronomiczne sezonowe na tarasie ziemnym przy nieużytku rekultywowanym na zbiornik wodny,
e) zieleń izolacyjna i przesłaniająca krzaczasta wg załącznika 2,
f) pozostały teren zagospodarowany zielenią urządzoną z obiektami małej architektury oraz urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi w tym boiskami do gier małych z utrzymaniem ekspozycji krajobrazu wg załącznika;

8) w terenach kampingu o symbolu ***uct, ks1*** umożliwia się lokalizacje:
a) do 20 miejsc noclegowych w bazie namiotowej i stanowiskach dla doczep i samochodów turystycznych,
b) zieleni urządzonej z boiskami do gier małych,
c) pawilonu sanitarnego z kuchnią letnią (budynek zlokalizowany na linii podziału wewnętrznego zapewniający również obsługę parkingu dla samochodów ciężarowych i autokarów wg ustaleń pkt.6 lit.d i lit. e).

3. Utrzymuje się użytkowanie rolnicze terenów o symbolu **RP** z następującymi ustaleniami:
1) podstawowe przeznaczenie dla upraw polowych z zakazem zabudowy;
2) istniejące nieużytki przeznacza się w dostosowaniu do ich przydatności do rekultywacji dla potrzeb gospodarki rybackiej lub użytki naturogeniczne z ustaleniami jak w ust. 4.

4. Wyznacza się teren **Un** przeznaczony dla użytku naturogenicznego, zapewniającego różnorodność biologiczną z następującymi ustaleniami:
1) obowiązuje zakaz wycinania i wypalania trzcinowych oczeretów i towarzyszącej roślinności;
2) odprowadzenie nieoczyszczonych ścieków wód deszczowych.

5. Ustala się następujące zasady obsługi terenów:
1) obsługa komunikacyjna wg zasad określonych na załączniku 2:
a) stacji paliw i turystyki motorowej z drogi krajowej nr 22 z pojedynczym zjazdem (wspólny zjazd i wyjazd) poprzez dodatkowy pas ruchu dla lewoskrętów w ramach realizacji inwestycji,
b) terenów rolnych i leśnych drogami wewnętrznymi (nie publicznymi) pieszo-jezdnymi o nawierzchni ulepszonej lub utwardzonej o szerokości ciągów pieszo-jezdnych min. 4,0 m,
c) ciągi piesze o nawierzchni ulepszonej lub częściowo utwardzonej o szerokości min. 1,5 m;
2) obsługa infrastrukturą techniczną:
a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego,
b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji komunalnej poprzez przepompownie w terenie o symbolu uc*k* do przepompowni w miejscowości Rolewice,
c) odprowadzenie wód opadowych z placów utwardzonych parkingów i wód technologicznych z myjni do kanalizacji deszczowej i po separacji zanieczyszczeń do gruntu w terenie RP lub do systemu kanalizacji sanitarnej na podstawie pozwolenia wodno-prawnego,
d) oddzielone w separatorach zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi gromadzone w szczelnych zbiornikach w terenie o symbolu *uck* i wywożone do wyspecjalizowanego w utylizacji zakładu,
e) zaopatrzenie w energię elektryczną siecią kablową doziemną 0,4 kV ze stacji transformatorowej 15/04 kV w miejscowości Rolewice,
f) zaopatrzenie w ciepło z własnych urządzeń grzewczych w oparciu o energię elektryczną, olej opałowy lub gaz płynny,
g) stałe odpady bytowe gromadzone w kontenerach, wywożone do komunalnych urządzeń składowania i neutralizacji odpadów,
h) zużyte opakowania po olejach i środkach chemicznych gromadzone w szczelnych kontenerach, wywożone do utylizacji w wyspecjalizowanym zakładzie.

Dział III.

Ochrona środowiska przyrodniczo-kulturowego

§ 5.1. Obszary 1 i 2 zmian w planie znajdują się w granicach:

1) Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2) zbiornika głównego wód podziemnych GZWP-136 podlegającego najwyższej ochronie.

2. Obowiązują ustalenia dotyczące:

1) kształtowania zabudowy i zagospodarowania zapewniające ochronę krajobrazu wg § 3 ust. 2, 3, 4 i §4 ust.2;
2) zasad obsługi infrastrukturą techniczną wg § 3 ust. 6 pkt. 4, 5, 8 i §4 ust.5 pkt. 2 lit. b,c,g,h.

3. Sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wymagane jest dla stacji paliw w obszarze 2, ponieważ zaliczana jest do inwestycji infrastrukturalnych mogących znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie urządzeń transportu publicznego.

4. W rozwiązaniach technologicznych należy rygorystycznie przestrzegać warunków technicznych, a w szczególności w zakresie ochrony p.pożarowej i inżynieryjnej ochrony środowiska zabezpieczających wody i glebę przed zanieczyszczeniami.

§ 6. Obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt.2 i §4 ust.2 pkt.3 w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 7. Przeznacza się grunty rolne na cele nierolnicze:

1) w obszarze 1 grunty orne i łąki o łącznej powierzchni 4,13 ha, w tym klasy RV o pow. 1,97 ha, ŁV o pow. 0,43 ha oraz klasy RVI o pow. 1,73 ha;
2) w obszarze 2:
   a) grunty orne w klasie IVa o powierzchni 5,35 ha na podstawie zgody Wojewody Lubuskiego Nr RŚ.I.Algn 7711-79/03 z dnia 28.08.2003 r.,
   b) grunty orne klasy IIIa o powierzchni 0,39 ha.

Dział IV.

Skutki prawne uchwalenia planu i przepisy końcowe

§ 8. Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową:

1) w obszarze 1 dla wszystkich terenów 10 %;
2) w obszarze 2 dla terenu UC - 25 %, dla pozostałych terenów 0%.

§ 9. W obszarze zmiany planu określonym na załączniku tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/271/94 Rady Miasta i Gminy Dobiegniew z dnia 26.05.1994 r. (pub. Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 10 poz. 78).

§ 10. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Dobiegniewa.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w DOBIEGNIEWIE
Tomasz Karpiński

RADCA PRAWNY
Marcin Jurczyna
R-ZG-G-254