Uchwała Nr XXV/193/2000
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 28 listopada 2000 roku

w sprawie:
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko na obszarze miejscowości Lubiatów

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz.74 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) Rada Miejska w Drezdenka uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko zwaną dalej zmianą planu.

2. Obszar zmiany planu oznaczono na rysunkach zmiany planu Nr 1, Nr 2 i Nr 3 w skali 1:1000, zwanymi dalej rysunkami, stanowiących odpowiednio załączniki Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do uchwały.

§2

1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) tereny leśne; oznaczone na rysunku - **RL**,
   2) tereny obsługi gospodarki leśnej; oznaczone na rysunku - **RLU**,
   3) tereny budowy urządzeń infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku - **IT**,
   4) tereny istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej; oznaczone na rysunku - **MR**,
   5) tereny projektowanej zieleni parkowej i zieleni parkowej z rowem otwartym; oznaczone na rysunku - **ZP**, **ZPw**,
   6) tereny rowu otwartego; oznaczone na rysunku - **W**,
   7) tereny usług sportu i rekreacji; oznaczone na rysunku - **US**,
   8) tereny usług turystyki i rekreacji; oznaczone na rysunku - **UT**,
   9) tereny usług komercyjnych projektowanych i istniejących; oznaczone na rysunku - **UC**,
   10) tereny istniejącej zabudowy letniskowo-rekreacyjnej; oznaczone na rysunku - **UTLi**,
   11) tereny istniejącej i projektowanej zabudowy letniskowo-rekreacyjnej; oznaczone na rysunku - **UTLip**,
   12) tereny projektowanej zabudowy letniskowo rekreacyjnej; oznaczone na rysunku - **UTLp**,
   13) tereny istniejącej i projektowanej komunikacji drogowej, parkingów i tereny komunikacji pieszej; oznaczone na rysunku odpowiednio - **KDi**, **KDp**, **KP**, **KX**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, o jednakowych ustaleniach dotyczących przeznaczenia, ogólnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczono na rysunku tym samym symbolem literowym.

3. Tereny o których mowa w ust. 2, o szczególnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasadach podziałów geodezyjnych oznaczono na rysunku tym samym symbolem literowym z kolej na liczbą porządkową (np. **UTLp/ 2**).

§3

1. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się;
   1) obowiązek zgłaszania rozpoczynanych robót ziemnych właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków,
   2) teren wyłączony z zabudowy w korytarzu o szerokości 8,0 m, istniejącej, napowietrznej linii średniego napięcia, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Nr 2,
   3) obowiązek utworzenia pasów zieleni dwupiętrowej (drzewa i krzewy) na terenach wyznaczonych na rysunkach,
   4) zakaz prowadzenia działalności szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogącej pogorszyć stan środowiska,
   5) zakaz usuwania istniejącego drzewostanu i krzewów, z wyłączeniem terenów komunikacji i terenów zabudowy urządzeń technicznych.

2. Dla obszaru objętego zmianą planu, w odniesieniu do terenów
   1) istniejącej zabudowy letniskowo-rekreacyjnej - **UTLi**,
   2) istniejącej i projektowanej zabudowy letniskowo-rekreacyjnej - **UTLip**,
   3) projektowanej zabudowy letniskowo-rekreacyjnej - **UTLp**,
   4) istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej - **MR**

ustala się:
   a) dla działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 700 m^2 prawo przeznaczenia terenów na funkcję mieszkalną,
   b) dla pozostałych działek budowlanych prawo zmiany przeznaczenia terenów i zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową, jednorodzinną nie wcześniej niż zakończenie inwestycji polegającej na budowie systemu kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków oraz zastrzeżeniem spełnienia odpowiednich przepisów szczególnych.

§4

Dla terenu leśnego **RL**, załącznik Nr 2 do uchwały, ustala się zachowanie istniejącego lasu i jego dotychczasowe użytkowanie.

§5

Dla terenu obsługi gospodarki leśnej - **RLU**, załącznik nr 1 do uchwały, obejmującego zabudowę mieszkalną w formie budynków jednorodzinnych, wolnostojących oraz zabudowę gospodarczą ustala się prawo intensyfikacji zabudowy z zachowaniem następujących zasad:
   1) łączna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu,
   2) zabudowę ukształtować zgodnie z oznaczeniem rysunku,
   3) nowe obiekty muszą nawiązywać do głównych parametrów obiektów istniejących oraz do ich charakteru i detalu architektonicznego a także materiałów elewacyjnych i rodzaju pokrycia dachowego.

§6

Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej - **MR**, załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały, ustala się:

1) prawo rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów kubaturowych z zachowaniem następujących zasad:
   a) max powierzchnia zabudowy części rozbudowywanej nie może przekroczyć 50% powierzchni istniejącej, łączna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów nie może przekroczyć 30% powierzchni działki zagrodowej oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
   b) rozbudowa nie może przekroczyć istniejącej, najdalej wysuniętej w kierunku ulicy linii obrysu obiektu,
   c) rozbudowa musi nawiązywać do głównych parametrów istniejącego obiektu oraz do jego charakteru i detalu architektonicznego ponadto dla dachu istniejącego i części dobudowywanej musi być zastosowane jednakowe materiałowo pokrycie dachowe,
2) dopuszczenie adaptacji części obiektów zagrodowych na funkcje pensjonatowe o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 120 m^2.

§7

Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej **MR1** i **MR2**, załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały, ustala się:

1) prawo podziału na dwie działki zagrodowe o minimalnej powierzchni 1200 m^2 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
2) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania nowotworzonych działek zagrodowych:
   a) łączna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,
   b) budynek mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym, poziomie parteru max 30 cm p.p.t.,
   c) dla wszystkich obiektów zagrodowych; dachy wysokie o nachyleniu połaci min 25°,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy; zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

§8

Dla terenów zieleni parkowej - **ZP**, załącznik nr 2 i nr 3 do uchwały, oraz zieleni parkowej z układem rowów otwartych - **ZPw**, załącznik nr 2 do uchwały, ustala się;

1) urządzenie zieleni o naturalnym charakterze łąkowo - leśnym odpowiednim do istniejącego siedliska przyrodniczego (odpornej na penetrację ludzką) przy jednoczesnym podkreśleniu walorów krajobrazowych układu rowów otwartych,
2) prawo lokalizacji urządzeń zabawowych i rekreacyjnych (np. „ścieżka zdrowia").

§9

Dla terenu rowu otwartego - **W1**, załącznik nr 2 do uchwały, ustala się jako dodatkowe, przeznaczenie do odbioru z oczyszczalni ścieków oczyszczonych, dalej odprowadzanych do jeż. Źródlanego (Zdroje), (zgodnie z koncepcją kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków z 1995 r.).

§10

Dla terenów usług sportu i rekreacji - **US**, załącznik nr 2 do uchwały:

1) dopuszcza się budowę boisk sportowych i innych urządzeń służących rekreacji czynnej oraz budowę obiektów związanych bezpośrednio z obsługą boisk i urządzeń rekreacyjnych,
2) ustala się obowiązek sporządzenia kompleksowego planu zagospodarowania terenu dla obszaru **US** i **UT**.

§11

Dla terenów usług turystyki i rekreacji - **UT**, załącznik nr 2 do uchwały:

1) ustala się preferencje dla funkcji wymagających dużych terenów otwartych (np. jazda konna, hipoterapia),
2) dopuszcza się budowę obiektów związanych bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej terenu (np. stajnie, ujeżdżalnie),
3) ustala się prawo obsługi komunikacyjnej poprzez teren parkingów - **KP**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
4) ustala się obowiązek sporządzenia kompleksowego planu zagospodarowania terenu dla obszaru **US** i **UT**.

§12

Dla terenów istniejących i projektowanych usług komercyjnych - **UC**, z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa i funkcji pensjonatowej, załącznik nr 2 do uchwały, ustala się:

1) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) obiekt o wysokości max 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
   b) poziom parteru; max 30 cm p.p.t.,
   c) dach wysoki, symetryczny o nachyleniu połaci min. 35°,
   d) max powierzchnia zabudowy; 60% powierzchni działki,
2) obowiązek zapewnienia, w granicach terenu, odpowiedniej ilości miejsc postojowych,
3) dopuszczenie funkcji mieszkalnej w formie mieszkania właściciela lub zarządcy,
4) dla jednego obszaru ograniczenie do 60 łącznej ilości miejsc noclegowych (hotelowe i pensjonatowe),
5) dopuszczenie realizacji obiektu także jednofunkcyjnego (np. obiektu wyłącznie handlowego z mieszkaniem właściciela).

§13

Dla terenów istniejącej zabudowy - **UTLi**, istniejącej i projektowanej zabudowy - **UTLip** oraz projektowanej zabudowy - **UTLp** letniskowo-rekreacyjnej ustala się:

1) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynek parterowy z poddaszem użytkowym,
   b) dach wysoki, symetryczny o nachyleniu połaci min. 25°,
   c) poziom parteru; max. 30 cm p.p.t., z wyłączeniem §14 ust.2 pkt 3b, pkt 4b i pkt 5b oraz §15 ust. 2 pkt 4b, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
   d) max powierzchnia zabudowy; 25% powierzchni działki letniskowo-rekreacyjnej wyznaczonej obowiązującymi liniami podziału wewnętrznego,

2) prawo zabudowy jednym obiektem kubaturowym o funkcji letniskowo-rekreacyjnej na działce wyznaczonej liniami podziału wewnętrznego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
3) zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym (takich jak: baraki, kontenery, itp.) oraz zakaz tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
4) obowiązujące i orientacyjne linie podziału wewnętrznego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

§14

W uzupełnieniu §13, szczegółowo ustala się dla terenu istniejącej zabudowy letniskowo-rekreacyjnej oznaczonego:

1. Na rysunku Nr 1:
   1) **UTLi/1** - max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 8,
   2) **UTLi/2** - max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 9,
   3) **UTLi/3** - max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 3,
   4) **UTLi/4** - max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 4.

2. Na rysunku Nr 2:
   1) **UTLi/5**:
      a) max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 8,
      b) nieprzekraczalną linię ogrodzenia w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
   2) **UTLi/6**; max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 8,
   3) **UTLi/7**;
      a) max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 19,
      b) max poziom parteru i max wysokość obiektu nie wyższe od istniejącego obiektu oznaczonego na rysunku,
      c) nieprzekraczalną linię ogrodzenia w odległości 2,0.m lub 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
   4) **UTLi/8**:
      a) max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 7,
      b) max poziom parteru i max wysokość obiektu nie wyższe od istniejącego obiektu oznaczonego na rysunku,
      c) nieprzekraczalną linię ogrodzenia w odległości 2,0 m lub 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
   5) **UTLi/9**:
      a) max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 1,,
      b) max poziom parteru i max wysokość obiektu nie wyższe od istniejącego obiektu oznaczonego na rysunku na sąsiadującym terenie usług komercyjnych **UC**,
   6) **UTLi/10**; max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 7,
   7) **UTLi/11**; max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 5.

§15

W uzupełnieniu §13, szczegółowo ustala się dla terenu istniejącej i projektowanej zabudowy letniskowo-rekreacyjnej oznaczonego:

1. Na rysunku Nr 1:
   1) **UTLip/1**: max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 3,
   2) **UTLip/2**: max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - o minimalnej powierzchni 700 m^2 - 8,

2, Na rysunku nr 2:
   1) **UTLip/3**: max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 7,
   2) **UTLip/4**: max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - o minimalnej powierzchni 700 m^2 - 9,
   3) **UTLip/5**: max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych -o minimalnej powierzchni 700 m^2 - 4,
   4) **UTLip/6**:
      a) max liczbę działek letniskowo - rekreacyjnych - 7,
      b) max poziom parteru i max wysokość kalenicy nie wyższe od istniejącego obiektu oznaczonego na rysunku.

§16

W uzupełnieniu §13, ustala się dla terenu projektowanej zabudowy letniskowo-rekreacyjnej oznaczonego:

1. Na rysunku Nr 2;
   1) **UTLp/1**; max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych o minimalnej powierzchni - 700 m^2 – 3
   2) **UTLp/2**; max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych o minimalnej powierzchni - 650 m^2 - 5,
   3) **UTLp/3**; max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych o minimalnej powierzchni - 650 m^2 - 12,
   4) **UTLp/4**; max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych o minimalnej powierzchni - 900 m^2 - 8,
   5) **UTLp/5**; max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych o minimalnej powierzchni - 800 m^2 - 8,
   6) **UTLp/6**; max liczbę działek letniskowo - rekreacyjnych - 3,
   7) **UTLp/7**; max liczbę działek letniskowo - rekreacyjnych o minimalnej powierzchni - 900 m^2 - 5,
   8) **UTLp/8**; max liczbę działek letniskowo ~ rekreacyjnych o minimalnej powierzchni - 650 m^2 - 3.

2. Na rysunku Nr 3:
   1) **UTLp/9**: max liczbę dziatek letniskowo-rekreacyjnych - 4,
   2) **UTLp/10**: max liczbę działek letniskowo-rekreacyjnych - 13.

§17

1 .Dla terenów projektowanej komunikacji drogowej **KDp**:
   1) ustala się obowiązujące i orientacyjne linie rozgraniczające oraz obowiązkowe szpalery zieleni wysokiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach,
   2) wyodrębnia się, w zależności od szerokości w liniach rozgraniczających:
      a) **KDp1**- szer. w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
      b) **KDp2** - szer. w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
      c) **KDp3** - szer. w liniach rozgraniczających - 12,0 m,

d) **KDp4** - szer. w liniach rozgraniczających - od 8,0 m do 22,0 m.

2.Tereny komunikacji **KDi**, **KDp**, **KP**, **KX** oraz tereny budowy urządzeń infrastruktury technicznej **IT**, określone w §2 ust. 1 pkt 3 i pkt 13, stanowią przestrzeń do realizacji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli podziemnych z nią związanych.

§18

Dla całego terenu objętego zmianą planu ustala się obowiązujące zasady uzbrojenia technicznego :

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia położonego poza obszarem objętym niniejszą uchwałą,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
   a) tymczasowe; do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych, bezobsługowych oczyszczalni ścieków,
   b) docelowe; do systemu kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków,
3) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowe,
4) zaopatrzenie w ciepło indywidualne lub grupowe,
5) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego systemu energetycznego, na podstawie warunków dostawcy.

§19

Docelową obsługę terenu, objętego niniejszą zmianą planu, w zakresie oczyszczalni ścieków i wysypiska śmieci ustalono wcześniejszym przepisem gminnym, poza obszarem objętą niniejszą uchwałą.

§20

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla n/w terenów:

1) usług komercyjnych - **UC**,
2) istniejącej zabudowy letniskowo-rekreacyjnej - **UTi**,
3) istniejącej i projektowanej zabudowy letniskowo-rekreacyjnej - **UTLip**,
4) projektowanej zabudowy letniskowej-rekreacyjnej - **UTLp**

20% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu.
Dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0%.

§21

Tracą moc ustalenia uchwały Nr VI/27/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Drezdenku z dnia 29 czerwca 1989 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§22

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Drezdenku.

§23

Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.