Uchwała Nr XLIII/349/02
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 28 maja 2002 r.

w sprawie:
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiewo

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139) uchwala się co następuje:

§1

1) Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla gminy Drezdenko uchwalonego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Drezdenko Nr VI/27/89 z dnia 29.06.89 r. opublikowaną w Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gorzowie Wlkp. Nr 13 poz. 205 z dnia 1989 r.
2) Granice i zakres zmiany planu określono uchwałą nr XXVIII/225/2001 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 30 stycznia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiewo.
3) Załącznik - rysunek stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§2

Ustalenia ogólne

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczenia terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania linią ciągłą wg rysunku planu.

2. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.

3. Dopuszcza się nowy podział geodezyjny oraz lokalizację planowanej zabudowy w sposób określony na rysunku planu.

4. Ustala się zasady dotyczące zagospodarowania terenów wynikające z ochrony środowiska przyrodniczo - kulturowego:
   1) prowadzenie prac ziemnych w uzgodnieniu ze służbą ochrony zabytków,
   2) ograniczenie uciążliwości oddziaływań do granic własnej działki,
   3) zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych mechanicznie i biologicznie do gruntu,
   4) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
   5) lokalizowania inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych, inwestycji turystycznych i wypoczynkowych oraz inwestycji w rolnictwie, wyszczególnionych w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. Nr 93, poz. 589 z 1998 r.).

5. Ustala się zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
   1) dopuszcza się przebudowę i uzupełnienie infrastruktury technicznej na terenie objętym zmianą planu, poprowadzenie ich w liniach rozgraniczenia terenów komunikacji publicznej i wewnętrznej lub w wyznaczonych korytarzach technicznych sieci infrastruktury,
   2) ustala się zaopatrzenie w wodę ze studni zbiorowej - zlokalizowanej na terenie o symbolu Wz oraz z ujęć indywidualnych, docelowo z wodociągu wiejskiego,
   3) ustala się odprowadzenie ścieków do zbiorowego systemu sieci sanitarnej, którą tworzą:
      a) przewody grawitacyjne i tłoczne,
      b) szczelny zbiornik bezodpływowy, zlokalizowany na terenie NO - docelowo przepompownia ścieków tłocząca ścieki do wiejskiego systemu sieci sanitarnej,
   4) ustala się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu w granicy działki,
   5) ustala się ogrzewanie gazem płynnym, olejowe lub energią elektryczną, z dopuszczeniem stosowania paliw stałych,
   6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o trafostację zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu na terenie miejscowości,
   7) obsługa telekomunikacyjna na warunkach technicznych dostawcy.

6. Ustala się zakaz wprowadzania zabudowy:
   1) w korytarzu technicznym,
   2) w odległości do 30 m od brzegu akwenu wodnego 2W.

7. Ustala się zakaz:
   1) wprowadzania zadrzewień w korytarzach technicznych,
   2) usuwania istniejącej zieleni wysokiej, oraz zadrzewień w odległości do 30 m od brzegu akwenu wodnego - 2W, z wyłączeniem korytarza technicznego,
   3) usuwania istniejącej zieleni wysokiej, wyznaczonej na rysunku planu.

§3

Ustalenia szczegółowe

1. Ustala się na terenach o symbolu **U**, przeznaczenie na usługi handlowe, małej gastronomii z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej według następujących zasad zagospodarowania:
   1) gabaryty wysokościowe zabudowy do 1,5 kondygnacji, dach stromy dwu lub czterospadowy o nachyleniu 35° - 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
   2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% powierzchni terenu,
   3) powierzchnia zabudowy na kondygnacji przyziemnej min. 60 m^2,
   4) lokalizacja obiektów kubaturowych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w obszarze granic własności, przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa budowlanego,
   5) zakaz wprowadzania odrębnej zabudowy gospodarczej w tym garaży i hangarów,
   6) zabudowa gospodarcza kryta jednym dachem z funkcją podstawową,
   7) dopuszcza się ogrodzenie terenu w formie żywopłotów lub ażurowych ogrodzeń przesłoniętych żywopłotem, do wysokości 1,6 m,
   8) organizowanie miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki.

2. Ustala się przeznaczenie terenów o symbolu **UT** - na usługi turystyczne w tym mieszkalnictwo zbiorowe - hotele, z dopuszczeniem gastronomii, zagospodarowanych wg następujących zasad:
   1) dla terenu o symbolu **1UT**:
      a) gabaryty wysokościowe zabudowy do 2,5 kondygnacji, dach stromy dwu lub czterospadowy o nachyleniu 35° - 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
      b) bryła budynku - zwarta, akcenty architektoniczne od strony terenu o symbolu **ZN** oraz od strony dojazdu (znajdującego się poza granicą opracowania),
      c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,
      d) powierzchnia zabudowy na kondygnacji przyziemnej min. 100 m^2,
      e) lokalizacja obiektów kubaturowych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w obszarze granic własności, przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa budowlanego,
      f) zakaz wprowadzania odrębnej zabudowy gospodarczej w tym garaży i hangarów, zabudowa gospodarcza kryta jednym dachem z funkcją podstawową,
      h) dopuszcza się ogrodzenie terenu w formie żywopłotów lub ażurowych ogrodzeń przesłoniętych żywopłotem, do wysokości 1,2 m.
      i) organizowanie miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki,
   2) dla terenu o symbolu **2UT**:
      a) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do rozbudowy do 2,5 kondygnacji,
      b) dopuszcza się przebudowę konstrukcji dachu na stromy, dwu lub czterospadowy o nachyleniu 35° - 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
      c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,
      d) zakaz wprowadzania odrębnej zabudowy gospodarczej w tym garaży i hangarów,
      e) dopuszcza się ogrodzenie terenu w formie żywopłotów lub ażurowych ogrodzeń przesłoniętych żywopłotem, do wysokości 1,6 m,
      f) organizowanie miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki.

3. Ustala się przeznaczenie terenów o symbolu **UTL** na tereny letniskowe, zagospodarowanych wg następujących zasad:
   1) dla terenów o symbolu **1UTL** - przeznaczonych na zabudowę letniskową:
      a) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 300m^2,
      b) gabaryty wysokościowe nowej zabudowy do 1,5 kondygnacji,
      c) dach stromy dwu lub czterospadowy o nachyleniu 35° - 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
      d) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do rozbudowy przy jednoczesnym zachowaniu wysokości zabudowy do 1,5 kondygnacji,
      e) nakaz przebudowy konstrukcji dachów płaskich istniejącej zabudowy, na strome, dwu lub czterospadowe o nachyleniu 35° - 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
      f) lokalizacja lub rozbudowa zgodnie z nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy, pokazanymi na rysunku planu, oraz przepisami prawa budowlanego,
      g) zakaz wprowadzania odrębnej zabudowy gospodarczej w tym garaży i hangarów,
      h) zabudowa gospodarcza kryta jednym dachem z funkcją podstawową,
      i) powierzchnia zabudowy na kondygnacji przyziemnej min. 60m^2,
      j) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni terenu,

k) dopuszcza się ogrodzenie terenu w formie żywopłotów lub ażurowych ogrodzeń przesłoniętych żywopłotem, do wysokości 1,2 m,

2) dla terenów o symbolu **2UTL** - przeznaczonych na zabudowę letniskową:
   a) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 700m^2,
   b) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy po zabiegach podwyższenia poziomu terenu na wysokość min. 31 m.n.p.m.,
   c) gabaryty wysokościowe zabudowy do 1,5 kondygnacji,
   d) dach stromy dwu lub czterospadowy o nachyleniu 35° - 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
   e) lokalizacja zgodnie z nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy, pokazanymi na rysunku planu oraz przepisami prawa budowlanego,
   f) zakaz wprowadzania odrębnej zabudowy gospodarczej w tym garaży i hangarów,
   g) zabudowa gospodarcza kryta jednym dachem z funkcją podstawową,
   h) powierzchnia zabudowy na kondygnacji przyziemnej min. 60 m^2,
   i) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni terenu,
   j) dopuszcza się ogrodzenie terenu w formie żywopłotów lub ażurowych ogrodzeń przesłoniętych żywopłotem, do wysokości 1,2 m,

3) dla terenu o symbolu **3UTL** - przeznaczonego na tereny letniskowe ze wskazaniem na pole namiotowe:
   a) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 700m^2,
   b) dopuszcza się lokalizację lub rozbudowę zabudowy zgodnej z funkcją jedynie w ramach nieprzekraczalnej linii zabudowy, pokazanej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
   c) gabaryty wysokościowe zabudowy do 1,5 kondygnacji,
   d) dach stromy dwu lub czterospadowy o nachyleniu 35° - 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
   e) lokalizacja zabudowy po ustanowieniu służebności z sąsiednich działek,
   f) organizowanie miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki,
   g) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni terenu,
   h) dopuszcza się ogrodzenie terenu w formie żywopłotów lub ażurowych ogrodzeń przesłoniętych żywopłotem, do wysokości 1,2 m,

4) dla terenu o symbolu **4UTL** - przeznaczonych na zabudowę letniskową:
   a) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 300m^2,
   b) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do rozbudowy przy jednoczesnym zachowaniu wysokości zabudowy do 1,5 kondygnacji,
   c) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy letniskowej na działkach niezabudowanych o wysokości do 1,5 kondygnacji, pod warunkiem ustanowienia służebności, jednej z działek sąsiadujących, zapewniając dojazd do działki,
   d) dach stromy, dwu lub czterospadowy o nachyleniu 35°-45° kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
   e) lokalizacja lub rozbudowa zgodnie z nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy, pokazanymi na rysunku planu, oraz przepisami prawa budowlanego,
   f) zakaz wprowadzania odrębnej zabudowy gospodarczej w tym garaży i hangarów,
   g) zabudowa gospodarcza kryta jednym dachem z funkcją podstawową,
   l) powierzchnia zabudowy na kondygnacji przyziemnej min. 60 m^2,
   h) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni terenu,
   i) dopuszcza się ogrodzenie terenu w formie żywopłotów lub ażurowych ogrodzeń przesłoniętych żywopłotem, do wysokości 1,2 m,

5) dla terenu o symbolu **5UTL** - przeznaczonych na zabudowę letniskową:
   a) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 400m^2,

b) gabaryty wysokościowe zabudowy do 1,5 kondygnacji,
c) dach stromy dwu lub czterospadowy o nachyleniu 35°-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
d) lokalizacja lub rozbudowa zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, pokazanymi na rysunku planu, oraz przepisami prawa budowlanego,
e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,
f) zakaz wprowadzania odrębnej zabudowy, w tym budynków gospodarczych oraz garaży i hangarów,
g) zabudowa gospodarcza kryta jednym dachem z funkcją podstawową,
h) powierzchnia zabudowy na kondygnacji przyziemnej min. 60 m^2,
i) dopuszcza się ogrodzenie terenu w formie żywopłotów lub ażurowych ogrodzeń przesłoniętych żywopłotem, do wysokości 1,2 m,

6) dla terenu o symbolu **6UTL** - przeznaczonych na zabudowę letniskową:
a) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 300m^2,
b) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do rozbudowy przy jednoczesnym zachowaniu wysokości zabudowy do 1,5 kondygnacji,
c) dopuszcza się wymianę dachu na stromy, dwu lub czterospadowy o nachyleniu 35° - 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
d) zakaz wprowadzania odrębnej zabudowy gospodarczej w tym garaży i hangarów,
e) powierzchnia zabudowy na kondygnacji przyziemnej min. 60 m^2,
f) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni terenu,
g) dopuszcza się ogrodzenie terenu w formie żywopłotów lub ażurowych ogrodzeń przesłoniętych żywopłotem, do wysokości 1,2 m,

7) dla terenu o symbolu **7UTL** - przeznaczonych na zabudowę letniskową:
a) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 300m^2,
b) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do rozbudowy przy jednoczesnym zachowaniu wysokości zabudowy do 1,5 kondygnacji,
c) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy letniskowej o wysokości do 1,5 kondygnacji,
d) lokalizacja lub rozbudowa zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, pokazaną na rysunku planu, oraz przepisami prawa budowlanego,
e) zakaz zabudowy i zadrzewień w korytarzu infrastruktury technicznej,
f) dach stromy, dwu lub czterospadowy o nachyleniu 35°-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
g) zakaz wprowadzania odrębnej zabudowy gospodarczej w tym garaży i hangarów,
h) powierzchnia zabudowy na kondygnacji przyziemnej min. 60 m^2,
i) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni terenu,

8) dla terenu o symbolu **8UTL** - przeznaczonych na zabudowę letniskową:
a) stosować ustalenia jak dla terenu **2UTL** - § 3 ust. 3 pkt 2,
b) dodatkowo wprowadza się na ten teren korytarz infrastruktury technicznej z zakazem zadrzewień w obrębie korytarza.

4. Ustala się przeznaczenie terenów o symbolu **US** - na tereny usług sportu i rekreacji, zagospodarowanych wg następujących zasad:
1) przeznaczenie na boiska sportowe,
2) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z obsługą funkcji podstawowej o wysokości do 1,5 kondygnacji z dachem stromym o nachyleniu 35° - 45°, kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze czerwonym,
3) dopuszcza się ogrodzenie działek przy jednoczesnym zapewnieniu izolacji widokowej od strony zewnętrznej, w formie żywopłotu.

5. Ustala się przeznaczenie terenów o symbolu **PL** - na tereny plaż ogólniedostępnych, zagospodarowanych wg następujących zasad:
   1) zakaz zabudowy i zadrzewień,
   2) zakaz usuwania istniejących zadrzewień,
   3) dopuszcza się wymianę nawierzchni na piaszczystą.

6. Ustala się przeznaczenie terenów o symbolu **Lz** - na tereny zadrzewione:
   1) z zakazem zadrzewień w korytarzu technicznym napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV,
   2) z zakazem zadrzewień w bezpośrednim sąsiedztwie akwenu wodnego 2W w celu zachowania dostępności do akwenu,
   3) dopuszcza się lokalizację na terenie w bezpośrednim sąsiedztwie akwenu wodnego 2W zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, budynku dla obsługi sportów wodnych, o gabarytach do 1,5 kondygnacji, z dachem o spadku 15°- 45°.

7. Ustala się przeznaczenie terenów o symbolu **ZN** - na tereny zieleni niskiej, o naturalnym ukształtowaniu, zagospodarowanych wg następujących zasad:
   1) zakaz zabudowy, zadrzewień i zakrzewień,
   2) zakaz wprowadzania zmiany poziomu terenu przez nasypy,
   3) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w oczka wodne o funkcji rekreacyjnej.

8. Ustala się przeznaczenie terenów o symbolu W na tereny wód otwartych, zagospodarowanych wg następujących zasad:
   1) dla **1W** - rowy melioracyjne z zakazem zagospodarowania terenu niezgodnie z funkcją,
   2) dla **2W** - akwen wodny o funkcji rekreacyjno-rybackiej z zakazem zagospodarowania terenu niezgodnie z funkcją i dopuszczeniem lokalizacji pomostów w miejscach wyznaczonych na rysunku planu.

9. Wyznacza się teren o symbolu **Wz** - ujęcie wody - zachowuje się bez zmian.

10. Wyznacza się teren o symbolu **NO** - z przeznaczeniem na lokalizację zbiornika bezodpływowego ścieków sanitarnych (zbiorowy system gromadzenia ścieków) docelowo na teren przepompowni ścieków, zagospodarowany wg następujących zasad:
    1) lokalizacja wlotu zbiornika 15 m od linii rozgraniczenia terenu,
    2) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
    3) przewidzieć zieleń izolacyjną przesłaniającą prowadzoną w bezpośrednim sąsiedztwie ogrodzenia o szerokości 5 m,
    4) działkę zagospodarować zielenią niską i średnią, w sposób niekolidujący z warunkami technicznymi sieci doprowadzającej ścieki sanitarne oraz zbiornikiem.

11. Wyznacza się tereny komunikacji o symbolu KD - z przeznaczeniem na komunikację drogową, zagospodarowane wg następujących zasad:
    1) ustala się przeznaczenie terenów o symbolu **1KD** i **3KD** na drogi dojazdowe publiczne, zgodnie z rysunkiem planu,
    2) ustala się przeznaczenie terenów o symbolu **2KD** na drogi dojazdowe wewnętrzne, zgodnie z rysunkiem planu,
    3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczenia:

a) dla dróg **1KD** - 5 m,
b) dla dróg **2KD**-3,5m,
c) dla dróg **3KD** - 3,5 m,

4) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczenia dróg **1-2KD** sieci infrastruktury technicznej,
5) dla dróg **1-3KD** dopuszcza się utwardzenie nawierzchni lub pokrycie płytami rastrowymi, ażurowymi.

12. Wyznacza się tereny komunikacji o symbolu **KX** - z przeznaczeniem na komunikację pieszą, prowadzonych zgodnie z rysunkiem planu:
1) ustala się dla terenów o symbolu **1KX** - ciąg pieszy o szerokości min. 3,5 m,
2) na terenach o symbolu **2KX** zagospodarowane w formie drewnianych pomostów,
3) dopuszcza się prowadzenie na terenach o symbolu **1KX** i **3KX** sieci infrastruktury technicznej,
4) ustala się dla terenów o symbolu **3KX** - plac publiczny, pełniący funkcję zatrzymania ruchu pieszych oraz jako punkt widokowy, zagospodarowany wg następujących zasad:
a) zakaz wprowadzania zabudowy,
b) dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury (typu ognisko, ławki parkowe)
c) zakaz przesłaniania - zachowanie otwarcia od strony terenu o symbolu **ZN**,
d) dopuszcza się utwardzenie na 30% powierzchni terenu, pozostała część nieutwardzona lub kryta płytami ażurowymi.

Przepisy końcowe

§4

Uchyla się Uchwałę Nr VI/27/89 z dnia 29.06.89 r. Rady Narodowej Miasta i Gminy Drezdenko w części dotyczącej obszaru określonego granicą zmiany planu.

§5

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości zawartych w obszarze objętym planem w wysokości 20%.

§6

Realizację niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Drezdenko.

§7

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą obowiązującą po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.