

**UCHWAŁA NR V/27/11
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 24 lutego 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiatów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 ze zmianami) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z **Uchwałą Nr XXXI/219/09 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 stycznia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiatów**, Rada Miejska w Drezdenku uchwala:

**Rozdział 1.
Przedmiot planu**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko” przyjętego uchwałą Nr XLVIII/318/10 Rady Miejskiej Drezdenka z dnia 25 lutego 2010 roku uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w **miejscowości Lubiatów**, której obszar stanowią dwie części, w granicach określonych na rysunku planu, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem miejscowego planu jest w szczególności zmiana przeznaczenia terenów projektowanej zieleni parkowej i usług sportu na cele budowlane dla rekreacji indywidualnej.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są wyznaczone linią rozgraniczającą tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 plan ustala przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowanie terenu poprzez:

- 1) ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu, w tym:
 - a) zasady podziału terenu i wyodrębniania działek,
 - b) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy,
 - c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - e) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
 - f) zasady realizacji komunikacji,
 - g) zasady tymczasowego zagospodarowania;
- 2) ustalenie szczegółowe dla poszczególnych terenów uwzględniające:
 - a) przeznaczenia,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
 - c) stawki procentowe dla określenia opłat od wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) ustalenia graficzne określone na rysunku planu, na mapie w skali 1: 1000.

3. W obszarze planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie występują elementy wymagające ustaleń w zakresie:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

Zasady podziału terenu i wyodrębniania działek

§ 4. 1. Ustala się linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu.

2. Ustala się zasadę wyodrębniania działek dla zabudowy, wymagane parametry działek: szerokość, powierzchnia i usytuowanie - ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

3. Działki budowlane, ustalone na rysunku planu wg ust. 2, stanowią podstawę podziałów dla właściwej zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się korektę granic sąsiednich działek budowlanych w terenie zabudowy lub łączenie wyznaczonych działek z utrzymaniem zasad kształtowania zabudowy określonych niniejszą uchwałą.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy

§ 5. 1. Ustala się jednolite ogrodzenie frontów działek o wysokość do 1,5 m, materiały tradycyjne i z zastosowaniem lokalnej tradycji budowlanej lub z siatki z żywopłotem przed ogrodzeniem wycofanym od granicy.

2. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych, od terenów ulic i przyległych działek wyznaczonych w planie.

3. Dla ogrodzenia działek przy rowie ustala się wycofanie o 3 m od góry skarpy lub rezygnację z ogrodzenia trwałego w tej części działki.

4. Dla terenów w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych.

§ 6. Ustala się następujące znaczenie ustaleń linii i wskaźników zabudowy:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznacza zasięg zabudowy nadziemnej w obszarze zabudowy - oznaczonym na rysunku planu;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy - PZ, obliczany według wzoru: $PZ=P/T$, przy oznaczeniach:
 - a) P - powierzchnia zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej w obrysie ścian zewnętrznych,
 - b) T - powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ze względu na usytuowanie wsi w Obszarze Chronionego Krajobrazu „6 Pojezierze Puszczy Noteckiej” dla zespołu zabudowy należy uzyskać charakter wsi letniskowej z zabudową w zieleni, a w szczególności poprzez:

- 1) kształtowanie zabudowy jako wolnostojącej w zieleni, o określonych gabarytach, ze stromymi dachami dwuspadowymi, o ustalonym nachyleniu i pokryciu, w nieprzekraczalnej linii zabudowy – jako element jednolity, dla uzyskania lokalnego charakteru wsi letniskowej, zgodnego z krajobrazem kulturowym wsi;
- 2) ukształtowanie terenu biologicznie czynnego – w części jako wymaganą zieleń, wzmacniającą naturalne walory krajobrazowe, z rodzimą roślinnością drzew i krzewów.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W granicach miejscowego planu, w związku z ustalonym Obszarem Chronionego Krajobrazu „6 - Pojezierze Puszczy Noteckiej”, w szczególności obowiązują:

- 1) czynna ochrona ekosystemów, w tym ochrona zieleni wiejskiej oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu wiejskiego przez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;

2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

2. W związku z ust.1 pkt 1 ustala się zasadę ochrony istniejącego zadrzewienia, w szczególności w obszarze ustalonej zieleni wymaganej oraz realizację zieleni przyulicznej wg rysunku planu, w obszarze urbanizacji terenów rolnych - jako kompensacji przyrodniczej w rozumieniu Prawa ochrony środowiska.

3. Dla terenów zabudowy ustala się wymagany procent powierzchni terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, w tym zieleni urządzonej - wg ustaleń szczegółowych w § 13.

4. W celu ochrony i poprawy jakości środowiska przyrodniczego ustala się zasadę uporządkowania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej - wg § 9.

5. W celu ochrony powietrza ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń oraz dopuszcza się wykorzystanie energii odnawialnej do celów grzewczych.

6. Ze względu na sąsiedztwo tradycyjnej zabudowy wiejskiej oraz w związku z § 7, ustala się szczegółowe zasady zabudowy z uwzględnieniem ochrony krajobrazu kulturowego wsi, wg § 13.

Zasady realizacji infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Uzbrojenie terenu należy realizować poprzez włączenie do istniejących sieci, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z wytycznymi dysponentów sieci wg obowiązującego planu, w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

2. W zakresie dostaw energii zasilanie ustala się z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Lubiaków Letnisko S – 4710 lub Lubiaków A S – 4427, w zakresie uzgodnionym z operatorem sieci.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przyłączenie do wiejskiej sieci.

4. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków komunalnych ustala się włączenie do systemu kanalizacji w miejscowości, z dopuszczeniem do czasu realizacji inwestycji odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

5. Wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenu należy odprowadzać do gruntu na działce.

6. Ustala się wymóg realizacji gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym systemem unieszkodliwiania odpadów.

Zasady realizacji komunikacji

§ 10. 1. Ustala się dostępność komunikacyjną obszaru poprzez ulice dojazdowe w bezpośrednim sąsiedztwie wg obowiązującego planu, o którym mowa w § 14.

2. Należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do potrzeb i realizować na terenie inwestora, wg ustaleń szczegółowych.

Zasady tymczasowego zagospodarowania

§ 11. Do czasu realizacji ustaleń planu w zakresie budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, dla terenów przeznaczonych dla zagospodarowania i zabudowy dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolne z zadrzewieniem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

Tereny przeznaczenia, warunki zabudowy i zagospodarowania

§ 12. 1. W obszarze planu wyznacza się kategorie przeznaczenia terenu zabudowy letniskowej dla rekreacji indywidualnej – UTL.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 oznaczone zostają symbolem złożonym kolejno z:

- 1) numeru obszaru;
- 2) symbolu przeznaczenia terenu;
- 3) powierzchni wyznaczonego obszaru.

3. Ustala się elementy zagospodarowania terenu zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

1) wymagana zieleń - jako zieleń urządzona, w tym drzewa i krzewy – Zw;

2) szpaler drzew – oznaczony symbolem.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10 % dla terenów zabudowy UTL.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej - oznaczone na rysunku planu: 1UTL i 2UTL.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się funkcję dla okresowego wypoczynku i rekreacji indywidualnej w zabudowie letniskowej.

3. Ustala się podstawowy typ zabudowy wolnostojącej.

4. Dla terenów UTL ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w dachu, bez podpiwniczenia;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, mierzoną od poziomu projektowanego terenu do kalenicy dachu - w rozumieniu Prawa budowlanego – do 8,0 m;

3) ustala się dachy strome symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 30° do 55° ;

4) ustala się pokrycie dachówką o kolorystyce ceglastej, naturalnej ceramiki;

5) w przypadku domów drewnianych dopuszcza się krycie dachu gontem drewnianym lub strzechą;

6) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej 700 m² ;

7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: PZ=0,25;

8) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 70% powierzchni działki;

9) należy zapewnić 2 miejsca parkingowe na działce.

5. Dla obszarów UTL, o których mowa w ust. 1 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ulic i 6,0 m od linii rozgraniczającej rowu, wg rys. planu.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 14. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru planu zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko na obszarze miejscowości Lubiaków, załącznik nr 2 - uchwała Nr XXV/193/2000 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 listopada 2000 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 4, poz. 43 z dnia 9.03.2001 r.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

§ 16. Burmistrz Drezdenka zapewni:

1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,

2) podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Drezdenku.

§ 17. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Drezdenku.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drezdenku

Adam Kołwzan

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr XXXI/219/09 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 stycznia 2009r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiaków.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod tereny zabudowy lotniskowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą i komunikacją.

Głównym celem planu jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu planu a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko stwierdzono zgodność ustaleń planu ze Studium.

Projekt planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu uzyskał opinię komisji urbanistycznej i został uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie debaty publicznej.

Miejscowy plan, przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/27/11

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 24 lutego 2011 r.

[Zalacznik1.png](#)

Rysunek MPZP Lubiaków

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/27/11
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 24 lutego 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Miejska w Drezdenku stwierdza:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiatów, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ponieważ dotychczasowe uzbrojenie terenu jest wystarczające.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/27/11
Rady Miejskiej w Dreżdenku
z dnia 24 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Miejska w Dreżdenku stwierdza brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, wymagających rozpatrzenia.