

## UCHWAŁA NR XXXII/277/05

### Rady Miejskiej w Dreżdenku z dnia 25 stycznia 2005 roku

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gościm

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dreżdenko zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Dreżdenku Nr 24/176/2000 z dnia 24 października 2000r., Rada Miejska w Dreżdenku uchwała, co następuje:

#### DZIAŁ I

##### Rozdział 1

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gościm.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona została na rysunku planu stanowiącym załączniki rysunkowe nr 1 i 2 do niniejszej uchwały w skali 1:1000.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu stanowiący załączniki rysunkowe z numerem 1 i 2;
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załącznik rysunkowy numer 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) proponowane podziały na działki budowlane;
- 5) stanowisko archeologiczne.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załącznik rysunkowy numer 2 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) stanowisko archeologiczne.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 1 są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV;
- 2) słupowa stacja transformatorowa.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na tej działce budowlanej;
- 2) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących

się na tej działce budowlanej. Parametry te nie dotyczą infrastruktury technicznej oraz niezbędnego zagospodarowania terenu działki;

- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, które wyznaczają tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 4) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największą odległość w rzucie prostokątnym mierzoną pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się wprowadzania wszelkich budynków;
- 6) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-cyfrowe poszczególnych terenów,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) **urządzeniu pomocniczym** – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, które w całości lub części służą do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują żadnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące inwestycjami, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może lub jest wymagany. W szczególności usługami nieuciążliwymi nie są stacje paliw, zakłady pogrzebowe, piekarnie, stacje obsługi samochodów, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 10 pracowników, lakiernie i warsztaty samochodowe;
- 11) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które mogą powodować uciążliwość w emisji substancji i energii w granicach działki lub zespołu działek, na których usługa jest zlokalizowana lub dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem miejscowym, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych dodatkowo numerem terenu;
- 2) każdy teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”. Symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasę drogi, a następująca po nim liczba numer kolejnego terenu funkcjonalnego;
- 3) dla każdego terenu oznaczonego symbolem terenu zapisano ustalenia szczegółowe.

**§ 6.** Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załączniki z numerami 1, 2:

- 1) tereny wolnostojącej zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem terenu: **ML 1, ML 2, ML 3, ML 4, ML 5, ML 6, ML 7**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczone symbolem terenu **MN/U 1, MN/U 2**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem terenu **US**;
- 4) teren cmentarza oznaczony symbolem terenu **ZC**;
- 5) tereny lasów oznaczone symbolem terenu **ZL1, ZL 2**;

- 6) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem terenu **KDD 1, KDD 2, KDD 3**;
- 7) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem terenu **KDW 1, KDW 2, KDW 3**;
- 8) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem terenu **KPJ**.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące ochrony i zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu stanowiącym załączniki rysunkowe z numerami 1 i 2;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu stanowiącym załącznik rysunkowy z numerem 1. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami;
- 3) wyznacza się następujące tereny i obiekty przeznaczone na cele publiczne:
  - a) drogi publiczne,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnej, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego;
- 5) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 6) zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 7) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie:
  - a) tablic, neonów, ekranów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większej niż 8 m<sup>2</sup>,
  - b) w powiązaniu z obiektami budowlanymi;
- 8) zabrania się lokalizowania nośników reklamowych:
  - a) na terenach lasów;
  - b) w pasie terenu obejmującym jezdnie w krawężnikach wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 2 m od krawężnika dla dróg dojazdowych i wewnętrznych.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego:

- 1) wskazuje się lokalizację stanowisk archeologicznych nr 3 (nr 17 na obszarze AZP 44-16, osada kultury łużyckiej); nr 12 (nr 26 na obszarze AZP 44-16; ślad osadnictwa z epoki kamienia i okresu starożytności oraz osada kultury łużyckiej) zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załączniki rysunkowe numer 1 i 2. Ze względu na lokalizację stanowisk archeologicznych ustala się:
  - a) dla wszelkich prac ziemnych realizowanych w granicach stanowisk archeologicznych należy zapewnić nadzór archeologiczny i uzyskać na ten nadzór decyzję zezwalającą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) w granicach stanowisk archeologicznych dla terenów **MN/U 1** i **MN/U 2** wprowadza się obowiązek uzyskania na wszelkie prace ziemne uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem terenu **ZC**, przed zagospodarowaniem terenu zgodnie z przeznaczeniem należy przeprowadzić kompleksowe badania archeologiczne;
- 2) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są do niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- 3) nową zabudowę pod względem formy architektonicznej, gabarytów oraz charakteru należy podporządkować istniejącym, historycznym wartościom przestrzenno-architektonicznym tego terenu;
- 4) zakłada się projektowanie nowej zabudowy z zachowaniem dobrych standardów materiałowych i technologicznych.

**§ 9.** Ustalenia wynikające z ochrony przyrody:

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony terenów zieleni:

- a) zakaz wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych,
  - b) nakaz utrzymania zalesień i grup zadrzewień z drzewami o walorach krajobrazowych;
- 2) teren położony jest w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu, wszelkie zagospodarowanie terenów w granicach obszaru chronionego krajobrazu musi być zgodne z Rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego nr 14 z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego,
  - 3) w przypadku dokonania podczas prac ziemnych odkrycia kopalnych szczytków roślin lub zwierząt niezwłocznie zostanie powiadomiony wojewoda lub w przypadku braku takiej możliwości burmistrz miasta i gminy.

**§ 10. Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- 1) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na których jest wytwarzane;
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem:
  - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) cmentarza;
- 3) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) ustala się, że dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 11. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i ogólnych warunków zaspokojenia potrzeb parkingowych:**

- 1) ustala się, że podstawową sieć komunikacji drogowej stanowią drogi publiczne wskazane na rysunku planu stanowiącym załączniki rysunkowe z numerami 1 i 2;
- 2) ustala się, że uzupełniającą sieć komunikacji drogowej stanowią drogi wewnętrzne i ciąg pieszo-jezdny wskazane na rysunku planu stanowiącym załącznik rysunkowy numer 1;
- 3) ustala się, że potrzeby parkingowe dla wszelkich inwestycji należy realizować na terenie własnej nieruchomości.

**§ 12. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne w szczególności w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu;
- 3) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
  - a) do czasu zrealizowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dla wszystkich działek budowlanych odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz nieczystości do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
  - b) zbiorniki bezodpływowe będą miały charakter tymczasowy i po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacyjnej muszą ulec likwidacji,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - d) ustala się, że działki budowlane wyposażone w indywidualne oczyszczalnie ścieków nie muszą być przyłączone do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
  - e) ustala się że, odprowadzenie wód deszczowych z terenów objętych planem może nastąpić do gruntu w granicach działki;
- 4) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- a) docelowo wszystkie działki budowlane muszą zostać podłączone do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się do czasu zrealizowania gminnej sieci wodociągowej, dla wszystkich działek budowlanych pobór wody z indywidualnych ujęć wód realizowanych w granicach działek,
  - c) po zrealizowaniu gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zachowanie istniejących studni w granicach działek budowlanych i czerpanie z nich wód wyłącznie do celów gospodarczych;
- 5) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) wszystkie działki budowlane muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
  - b) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii napowietrznych 15 kV i 0,4 kV ,
  - c) nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zaopatrzenia na energię elektryczną uzgodnione z właściwym zakładem energetycznym,
  - d) nowa sieć elektroenergetyczne szczególnie średniego i niskiego napięcia powinny być realizowana w miarę możliwości jako podziemne,
  - e) w przypadku modernizacji lub przebudowy, istniejące linie elektroenergetyczne w miarę możliwości powinny być realizowane jako podziemne,
  - f) ustala się wolny od zabudowy korytarz techniczny wzdłuż linii elektroenergetycznej, wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z załącznikiem rysunkowym nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub oleju nisko siarkowego,
  - b) dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia;
- 7) telekomunikacja- dopuszcza się realizację podziemnych sieci telekomunikacyjnych;
- 8) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
- a) wszystkie odpady z terenu objętego planem miejscowym muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych,
  - b) poza składowiskiem odpadów komunalnych bezwzględnie zabrania się składowania odpadów,
  - c) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
  - d) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

**§ 13. Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:**

- 1) ustala się minimalne powierzchnie działek według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu;
- 2) każda działka budowlana winna posiadać:
  - a) dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami szczegółowymi,
  - b) miejsca postojowe dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
  - c) miejsce właściwego gromadzenia odpadów,
  - d) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej i na cele dojazdów do nich;
- 4) podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielania niezbędnych terenów dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów do poszczególnych działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się realizację jednego obiektu budowlanego na dwóch lub więcej sąsiadujących ze sobą działkach budowlanych należących do jednego właściciela lub władającego bez konieczności ich wcześniejszego scalania.

**DZIAŁ II**  
**Ustalenia szczegółowe**  
**Rozdział 1**

**§ 14.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **ML1, ML 2, ML 3, ML 4, ML 5, ML 6, ML 7:**

- 1) funkcja podstawowa – zabudowa rekreacji indywidualnej o charakterze całorocznym;
- 2) dopuszcza się przekształcenie zabudowy rekreacyjnej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) budynki funkcji podstawowej wyłącznie wolnostojące,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej o bryle dostosowanej do bryły tego budynku,
  - c) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek rekreacji indywidualnej lub jeden budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dodatkowo jeden budynek garażowy i jeden budynek gospodarczy,
  - d) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalna wysokość budynku funkcji podstawowej:
    - 1 kondygnacja pełna (naziemna),
    - 1 kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej w sumie niż 10 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 1 kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 5 m,
  - g) rodzaj dachu na obiektach funkcji podstawowej – dwu lub wielospadowy o spadkach od 30 do 45°, przy czym główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
  - h) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny wyłącznie w kolorze dachówki ceramicznej lub szary,
  - i) zabrania się przesuwania kalenicy budynku w pionie,
  - j) kalenice budynków funkcji podstawowej należy lokalizować równoległe do frontu działki,
  - k) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorze dachówki ceramicznej, odcieniach brązu lub szarości,
  - l) elewacje – w bieli lub w kolorach pastelowych;
  - m) podziały działek – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 1,
  - n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,3,
  - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 70% powierzchni działki,
  - p) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
  - q) ustala się w przypadku skablowania wskazanej na rysunku planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 1, linii elektroenergetycznej, działki budowlane które znajdują się w korytarzu technicznym wolnym od zabudowy, mogą zostać zabudowane zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi dla sąsiednich działek;
- 4) warunki parkingowe - ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na jeden budynek rekreacyjny lub mieszkalny;
- 5) obsługa komunikacyjna działek budowlanych – z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 1;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **MN/U 1, MN/U 2:**

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca - usługi nieuciążliwe;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) budynki mieszkalne wyłącznie wolnostojące,
  - b) budynki usługowe wolnostojące lub w połączeniu z zabudową mieszkaniową,
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do bryły tego budynku,

- d) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno-usługowy oraz dodatkowo jeden budynek garażowy i jeden budynek gospodarczy,
  - e) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) maksymalna wysokość budynku funkcji podstawowej:
    - 1 kondygnacja pełna (naziemna),
    - 1 kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej w sumie niż 10 m,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 1 kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 5 m,
  - h) rodzaj dachu na obiektach funkcji podstawowej – dwu lub wielospadowy o spadkach od 30° do 45°, przy czym główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
  - i) zabrania się przesuwania kalenicy budynku w pionie,
  - j) kalenice budynków funkcji podstawowej należy lokalizować równolegle do frontu działki,
  - k) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorze dachówki ceramicznej, odcieniach brązu lub szarości,
  - l) elewacje – w bieli lub w kolorach pastelowych,
  - m) podziały działek – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 1,
  - n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5,
  - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50% powierzchni działki,
  - p) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 4) warunki parkingowe:
- a) ustala się minimum dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) minimum 2 dodatkowe miejsca parkingowe dla usług nieuciążliwych;
- 5) obsługa komunikacyjna działek budowlanych – z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 1;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

**§ 16.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **US**:

- 1) funkcja podstawowa – sport i rekreacja ze szczególnym uwzględnieniem boiska sportowego;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **US** należy urządzić trawiaste boisko sportowe,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – 80% powierzchni działki,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury,
  - d) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 3) warunki parkingowe - ustala się, że teren nie wymaga wykonania miejsc parkingowych;
- 4) obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 1;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

**§ 17.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **ZC**:

- 1) funkcja podstawowa – cmentarz;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) przed zatwierdzeniem lokalizacji cmentarza należy obowiązkowo wykonać szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych i hydrologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności: głębokości i zmienności wód gruntowych oraz kierunku ich spływu, nachylenia zwierciadła wód gruntowych w stosunku do zbiorników wodnych i ujęć wody służących za źródło zaopatrzenia w wody do picia i do potrzeb gospodarczych,
  - b) w przypadku nie spełnienia ustaleń zawartych w pkt. 1 należy odstąpić od lokalizacji cmentarza,
  - c) dla terenu cmentarza należy opracować koncepcje zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się na terenie cmentarza lokalizację kaplicy cmentarnej oraz innych obiektów kubaturowych związanych z funkcją podstawową,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu cmentarza 20% powierzchni terenu,
  - f) teren musi być ogrodzony,
  - g) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

- h) wzdłuż granicy terenu oraz wzdłuż głównych alei należy wprowadzić szpalery drzew,
- i) zabrania się wtórnych podziałów na działki;
- 3) obsługa komunikacyjna – wjazd na teren cmentarza z istniejących dróg przylegających do wschodniej i południowej granicy terenu cmentarza (drogi znajdują się poza granicami opracowania);
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

**§ 18.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **ZL1, ZL2:**

- 1) funkcja podstawowa – lasy;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) zabrania się wprowadzenia budynków, budowli i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu;
  - b) podział na działki – zabrania się wtórnych podziałów na działki;
- 3) obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej poprzez istniejące drogi leśne.

**§ 19.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **KDD 1, KDD 2, KDD 3:**

- 1) funkcja podstawowa – droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) funkcja uzupełniająca - obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dróg dla odcinków modernizowanych lub nowobudowanych – 10 m,
  - b) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem urządzeń pomocniczych i wszelkich obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) zaleca się wykonanie chodników dla pieszych przynajmniej z jednej strony pasa jezdni.

**§ 20.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **KDW 1, KDW 2, KDW 3:**

- 1) funkcja podstawowa – droga wewnętrzna;
- 2) funkcja uzupełniająca - obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dróg dla odcinków modernizowanych lub nowobudowanych – 8 m,
  - b) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem urządzeń pomocniczych i wszelkich obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) zaleca się wykonanie chodników dla pieszych przynajmniej z jednej strony pasa jezdni.

**§ 21.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **KPJ:**

- 1) funkcja podstawowa – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) funkcja uzupełniająca - obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi dla odcinków modernizowanych lub nowobudowanych – 5 m,
  - b) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem urządzeń pomocniczych i wszelkich obiektów infrastruktury technicznej.

**DZIAŁ III**  
**Rozdział 1**  
**Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

**§ 22.** W granicach obszaru objętego planem miejscowym dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 1,66 ha w tym:

- 1) gruntów leśnych o łącznej powierzchni 0,52 ha za zgodą Ministra Środowiska nr ZS-P-2120/250/2004 z dnia 02 listopada 2004 roku;



- 2) gruntów rolnych pochodzenia organicznego o łącznej powierzchni 1,14 ha zgodą Wojewody Lubuskiego nr RS.I.Aign.7711-15/04 z dnia 15.04.2004 roku.

## **Rozdział 2** **Postanowienia końcowe**

**§ 23.** 1. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, która jest pobierana w przypadku zbywania nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego w przeciągu 5 lat od uchwalenia planu.

Lp.	Symbol terenu	Wysokość jednorazowej opłaty określonej w stosunku % do wzrostu wartości nieruchomości
1	<b>ML1 *</b> <b>ML2 *</b> <b>ML3*</b> <b>ML4*</b> <b>ML5*</b> <b>ML6*</b> <b>ML7*</b>	20%
2	<b>MN/U1*</b> <b>MN/U2*</b>	5%

\*z wyłączeniem terenów stanowiących własność komunalną

2. Dla pozostałych terenów na terenie objętym planem stawka wynosi 0%.

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

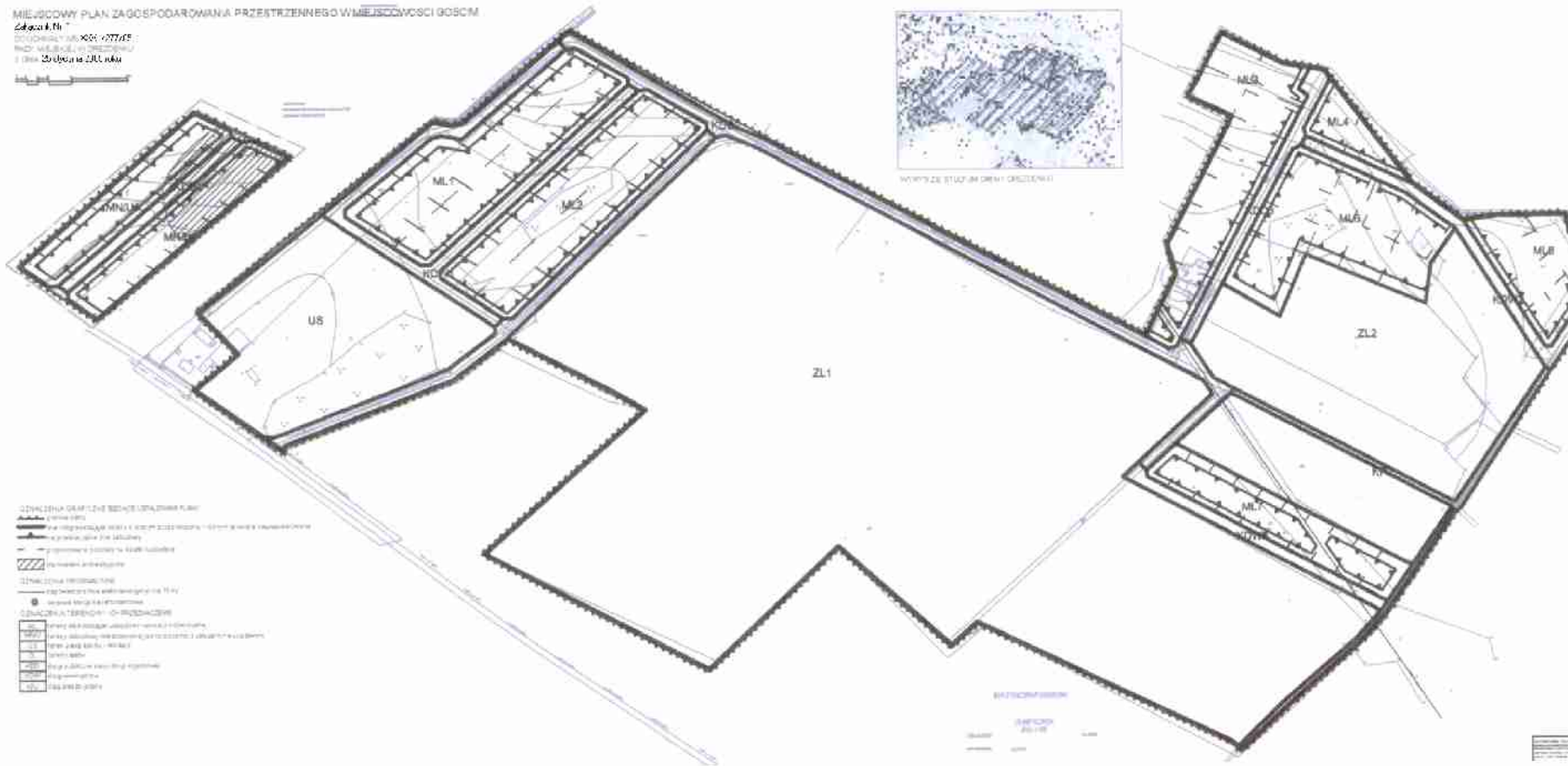


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI GOSCM

Skala 1:1000

PROJEKTOWAŁ: KRZYSZTOF WITKOWSKI  
 PROJEKTOWAŁA: ANNA WITKOWSKA  
 DATA: 2023.04.10

100m



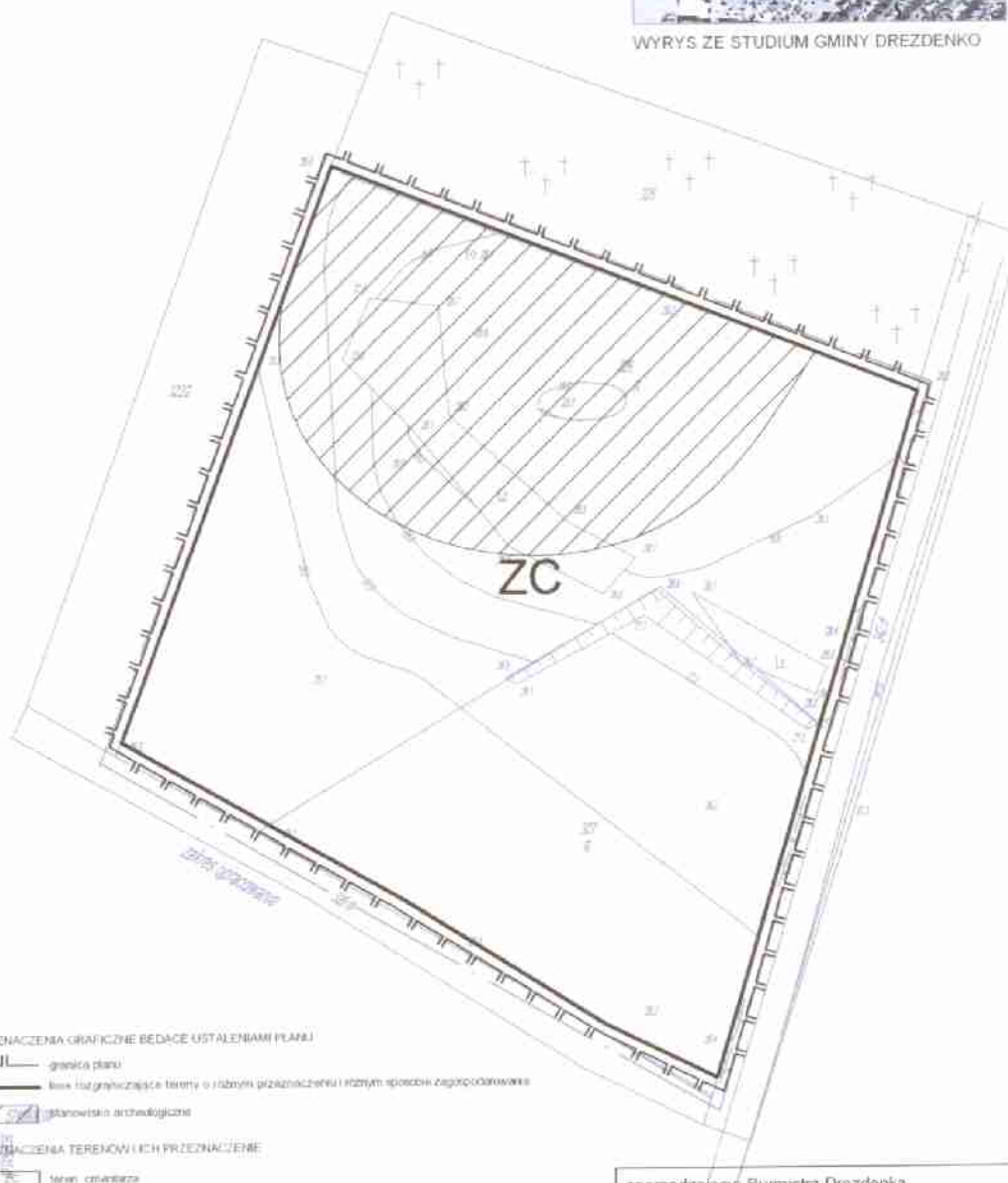
- SYMBOLIZACJA GRANICZNEJ BUDOWLI (SYMBOLIZACJA PLANU)
  - granice planu
  - granice terenów objętych studium opinii o ogrzewnieniu
  - granice terenów objętych studium opinii o zagospodarowaniu przestrzennym
  - granice terenów objętych studium opinii o ochronie środowiska
  - granice terenów objętych studium opinii o ochronie krajobrazu
- SYMBOLIZACJA WYKONANIA
  - granice terenów objętych studium opinii o ogrzewnieniu
  - granice terenów objętych studium opinii o zagospodarowaniu przestrzennym
  - granice terenów objętych studium opinii o ochronie środowiska
  - granice terenów objętych studium opinii o ochronie krajobrazu
- SYMBOLIZACJA TERENÓW OGRZEWANIA
  - tereny objęte studium opinii o ogrzewnieniu
  - tereny objęte studium opinii o ogrzewnieniu (studium opinii o ogrzewnieniu)
  - tereny objęte studium opinii o ogrzewnieniu (studium opinii o ogrzewnieniu)
  - tereny objęte studium opinii o ogrzewnieniu (studium opinii o ogrzewnieniu)
  - tereny objęte studium opinii o ogrzewnieniu (studium opinii o ogrzewnieniu)
  - tereny objęte studium opinii o ogrzewnieniu (studium opinii o ogrzewnieniu)
  - tereny objęte studium opinii o ogrzewnieniu (studium opinii o ogrzewnieniu)
  - tereny objęte studium opinii o ogrzewnieniu (studium opinii o ogrzewnieniu)
  - tereny objęte studium opinii o ogrzewnieniu (studium opinii o ogrzewnieniu)
  - tereny objęte studium opinii o ogrzewnieniu (studium opinii o ogrzewnieniu)

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI GOŚCIM

ZALĄCZNIK NR 2 W SKALI 1:1000  
DO UCHWAŁY NR XXXII/277/05  
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU  
Z DNIA 25 stycznia 2005 roku



WYRYS ZE STUDIUM GMINY DREZDENKO



ODNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granica planu
- linia oddzielająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania
- stanowiska archeologiczne

ODNACZENIA TERENÓW I ICH PRZEZNACZENIE

- teren oświatowy

sporządzający: Burmistrz Drezdenka

opracowanie: Pracownia Urbanistyczna s.c.  
mgr Waldemar Szostak, członek IU WA-256 - kierujący pracami zespołu projektowego

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gościm**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga co następuje:

§ 1 . 1. Zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie miejscowej termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. W ogłoszeniu wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. 1. Rada Miejska stwierdza, iż do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gościm nie wniesiono uwag.

**w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej ( art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348).

**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY NR ~~XXXI/277/05~~**  
**Rady Miejskiej w Drezdenku**  
**z dnia 25 stycznia 2005 roku**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Drezdenku na wniosek Burmistrza Drezdenka podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gościm w Drezdenku.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przedmiotowej ustawy wniosek Burmistrza Drezdenka został poprzedzony analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gościm w granicach określonych na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do ww. uchwały.

Obszar objęty opracowaniem to trzy tereny wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Drezdenka do obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W skład tych terenów wchodzi obszar przeznaczony pod poszerzenie istniejącego cmentarza komunalnego oraz tereny wzdłuż kolei przeznaczone pod rozwój osadnictwa – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej. Plan porządkuje istniejący, czytelny układ komunikacyjny oraz wprowadza niezbędne ulice dojazdowe celem obsługi nowoprojektowanych działek budowlanych. Cały obszar objęty planem docelowo zostanie podłączony do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Na etapie opracowywania projektu planu występowało o uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla terenów mieszkaniowych oraz gruntów leśnych na cele nieleśne dla terenów dróg.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z obowiązującą polityką przestrzenną Gminy Drezdenko wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Drezdenka.

  
**BURMISTRZ**  
*dr Roman Cholewiński*

