

Uchwała Nr XIV/087/07
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 20 września 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Gościm nad jeziorem Solecko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/394/06 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gościm

uchwala się co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Gościm nad jeziorem Solecko – zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej zawartej w § 2, 3 i 4, rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu – stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren rekreacji przyrodniczej (plaży publicznej) – oznaczony symbolem **ZR**,
- 2) teren usług turystyczno – letniskowych – oznaczony symbolem **UT1**,
- 3) tereny usług turystycznych, w tym związanych z obsługą terenu **ZR** – oznaczone symbolem **UT2**,
- 4) tereny parkingów – oznaczone symbolami **KS**,
- 5) tereny komunikacji pieszo – rowerowej – oznaczone symbolami **KXR**,
- 6) tereny leśne zadrzewione – oznaczone symbolami **ZL**,
- 7) zieleń izolacyjna.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo dopuszczalnym, na warunkach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 5) wielkości wymiarowe

4. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustala się:

1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami w rysunku planu,

2) obowiązki:

- a) dążenia do zachowania istniejącej rzeźby terenów poprzez ograniczenie do niezbędnego minimum zmian w ich topografii,
- b) każdorazowego zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Burmistrza Drezdenka w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem, po uprzednim wstrzymaniu wszelkich

- prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot oraz zabezpieczeniu go i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
- c) uzgodnienia zakresów prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków z uwagi na występowanie w sąsiedztwie obszaru objętego planem stanowisk archeologicznych nr 27 i 28,
 - d) wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy zachodniej terenu 4UT1 na odcinku stykowym z przyległym terenem oczyszczalni ścieków istniejącego ośrodka wczasowego – wg ustaleń szczegółowych dla terenu 4UT1,
 - e) zapewnienia pełnej dostępności linii brzegowej jeziora z terenów przyległych poprzez wykluczenie wszelkiego typu ogrodzeń ograniczających swobodne poruszanie się pieszych wzdłuż tej linii,

3)zakaz:

- a)lokalizacji trwałych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100,0 m od brzegu jeziora ze względu na położenie obszaru objętego planem w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Puszczy Noteckiej”, za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej dopuszczonych Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17.02.2005 r.,
- b)likwidacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
- c)ruchu pojazdów samochodowych w obrębie terenów przylegających do jeziora oraz z nim sąsiadujących (tereny: 1ZR, 9KXR, 10KXR) za wyjątkiem pojazdów specjalnych takich jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja itp.

5.Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów :

1)w obrębie obszaru objętego planem obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Lubuskiego nr 3 z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Puszczy Noteckiej”,

2)w obrębie terenów 2ZL i 3ZL obowiązują przepisy o ochronie gruntów leśnych wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, ani przestrzenie narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź osuwania się mas ziemnych.

6.Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. W obszarze objętym planem przewiduje się scalanie i podział nieruchomości wynikające ze specyfiki funkcjonalnej obszaru w obrębie terenów: 4UT1, 5 UT2, 6UT2, 7KS, 8KS i 9KXR.

7.Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania poszczególnych terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zawarto w ust. 4 i 5 oraz w § 3.

8.Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się możliwość utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów, jako ich tymczasowego zagospodarowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu przewidzianych do etapowej realizacji, bez konkretyzacji terminowej.

9.Ustalenia w zakresie komunikacji.

Ustala się:

- 1)kierunki dojazdów pojazdów samochodowych do zespołów parkingowych w terenach 7KS i 8KS – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2)lokalizację parkingów na samochody osobowe w obrębie terenów 7KS i 8KS – wg ustaleń §3 dotyczących tych terenów,
- 3)zakaz ruchu pojazdów samochodowych w obrębie terenów przylegających do jeziora – wg ustaleń zawartych w ust. 4 pkt 3c,
- 4)zasadę przebiegu komunikacji pieszo-rowerowej – wg oznaczenia w rysunku planu,

10.Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej na warunkach administratora tej sieci,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do przylegającej od zachodu istniejącej oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji tłocznej – za zgodą i na warunkach administratora tej oczyszczalni,
 - b) do szczelnego zbiornika bezodpływowego – jako rozwiązania wariantowego,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną dla zapotrzebowanej orientacyjnej mocy ok. 100 kW – na warunkach administratora systemu elektroenergetycznego,
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą obiektów tego wymagających – z własnych, lokalnych źródeł z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej,
- 5) obsługę w zakresie telekomunikacji – na warunkach operatora wybranego systemu telefonii przewodowej lub komórkowej,
- 6) utylizację odpadów komunalnych – w ramach gminnego systemu za pomocą specjalistycznego transportu,

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 3

1. Teren **1ZR** – teren rekreacji przywodnej (plaża publiczna):

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) dwie strefy funkcjonalne terenu:
 - a) strefa lokalizacji urządzeń zabawowych – oznaczona w rysunku planu symbolem „a” w obrębie, której obowiązuje:
 - zakaz stosowania ogrodzeń wzdłuża granicy ze strefą „b”,
 - zakaz lokalizacji wszelkich trwałych i tymczasowych budynków oraz parkingów,
 - możliwość lokalizacji urządzeń zabawowo – rekreacyjnych dla dzieci oraz urządzeń sportu plażowego (boiska do plażowej piłki siatkowej, badmintonu itp.) wzbogaconych elementami małej architektury,
 - wymóg zapewnienia powiązań pieszych z terenami o symbolach 9KXR, 10KXR i 5UT2,
 - zalecenie zastosowania pasa zieleni izolacyjnej w formie żywoplotowej wzdłuż granicy z terenem 9KXR,
 - zalecenia zastosowania oświetlenia typu parkowego,
 - b) strefa rekreacji przywodnej – plaża oznaczona w rysunku planu symbolem „b” w obrębie, której obowiązuje:
 - zakaz stosowania ogrodzeń granicznych z wyłączeniem granicy z terenem 4UT1,
 - zakaz lokalizacji wszelkich trwałych i tymczasowych budynków i parkingów oraz stosowania sztucznych utwardzeń,
 - zakaz podziału terenu,
 - wymóg ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - dopuszczenie możliwości podwyższenia poziomu terenu oraz stabilizacji podłoża poprzez nawieszenie warstw stabilizujących (piasek, żwir),
 - dopuszczenie lokalizacji pomostu łączącego teren 4UT1 z jeziorem, pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu spacerowego wzdłuż linii brzegowej jeziora.

2. Tereny **2ZL** i **3ZL** – tereny leśne zadrzewione:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia w rysunku planu,
- 2) obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu poprzez ograniczenie jego wycinki do niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych oraz stosowanie uzupełniających nasadzeń,
- 3) zakaz grodzenia terenów,

3. Teren **4UT1** – teren usług turystyczno – letniskowych:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalną linię zabudowy dla urządzeń wodnych i obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej na, m granicy z terenem 1ZR – wg oznaczenia w rysunku planu,

- 2) zakaz lokalizacji wszelkich trwałych obiektów budowlanych ze względu, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3a,
- 3) dopuszczenie możliwości:
 - a) lokalizacji nietrwałych, nie związanych z gruntem obiektów usługowych w zakresie obsługi turystyki, rekreacji i wypoczynku,
 - b) stosowania ogrodzeń wzdłuż granic terenu o wysokości do 1,80 m w formie wyłącznie ażurowej,
 - c) lokalizacji urządzeń małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych,
 - d) utrzymania lub przebudowy istniejącego kanału sanitarnego,
- 4) obowiązek wprowadzenia pasa zwartej zieleni izolacyjnej, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2d o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m i wysokości nie mniejszej niż 2,0 m – wg oznaczenia w rysunku planu oraz zalecenie zastosowania w tym celu gatunków zieleni zimo-zielonej,

4. Teren **5UT2** – teren usług turystycznych, w tym związanych z obsługą terenu 1ZR:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia w rysunku planu,
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem ze względu, o którym mowa w § 2 ust. 4 pkt. 3a,
 - b) monolitycznego utwardzania terenu,
 - c) grodzienia terenu z wyłączeniem granicy z terenem 6UT2,
- 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych, nietrwałych i sezonowych obiektów usługowych oraz nie związanych trwale z gruntem dla obsługi terenu 1ZR,
- 4) zalecenie zastosowania oświetlenia terenu typu parkowego,

5. Teren **6UT2** – teren usług turystycznych, w tym związanych z obsługą terenu 1ZR:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od strony istniejącego rowu – wg oznaczenia w rysunku planu,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100,0 m od linii brzegowej jeziora ze względu, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3a,
- 3) wysokość zabudowy – do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 4) obowiązek:
 - a) zastosowania konstrukcji dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 20 ° do 45°, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - b) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej terenu w wymiarze nie mniejszym niż 20%,
- 5) dojazd do terenu – od istniejącej drogi publicznej poprzez istniejącą drogę gruntową,
- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń §2 ust. 10.

6. Tereny **7KS** i **8KS** – tereny parkingów:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) dopuszczenie możliwości:
 - a) stosowania naturalnej nawierzchni gruntowej lub trawiastej oraz prefabrykowanych ażurowych elementów stabilizujących podłoże,
 - b) oświetlenia terenu z zastosowaniem lamp typu parkowego,
 - c) wbudowywania podziemnych systemów sieciowych infrastruktury technicznej,
 - d) utrzymania przebiegu istniejących systemów sieciowych infrastruktury technicznej wzdłuż granicy południowej terenu 8KS,
- 3) obowiązek zapewnienia możliwości przebiegu ciągu pieszo – rowerowego w obrębie terenu 8KS w sposób oznaczony graficznie w rysunku planu,
- 4) zakaz lokalizacji wszelkich trwałych i tymczasowych obiektów budowlanych,
- 5) dojazdy do terenów – z istniejących dróg publicznych, zgodnie z oznaczeniem kierunków dojazdu w rysunku planu,

7. Tereny **9KXR** i **10KXR** – tereny komunikacji pieszo – rowerowej:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) dopuszczenie możliwość wbudowywania systemów sieciowych infrastruktury technicznej,
- 3) zalecenia oświetlenia terenów z zastosowaniem lamp typu parkowego,
- 4) zakaz stosowania utwardzeń monolitycznych,

§4

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 30% – dla terenów 4UT1 i 6UT2,
- 5% – dla pozostałych terenów.

§5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Drezdenko.

§6

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

UZASADNIENIE

26 stycznia 2006 r. Rada Miejska w Drezdenku uchwałą Nr XLIV/394/06 postanowiła przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gościm. Projekt taki sporządzono.

W projekcie tym przewiduje się przeznaczenie terenów pod plażę publiczną wraz z usługami i urządzeniami towarzyszącymi.

Projekt planu miejscowego dla miejscowości Gościm zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIV/087/07
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 20 września 2007 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I FINANSOWANIA ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI GOŚCIM**

W obszarze objętym planem nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIV/087/07
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 20 września 2007 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI GOŚCIM NAD JEZIOREM SOLECKO

Do projektu planu zgłoszono poniższe uwagi, dla których ustanowiono następujące rozstrzygnięcia:

1. **Uwaga I** – dotycząca ograniczenia terenu 1 ZR z jednoczesnym powiększeniem terenu 4 UT1 – uwaga została częściowo uwzględniona poprzez przesunięcie granicy terenu 4 UT1 w kierunku jeziora, opierając jej przebieg na południowej granicy działki nr 575/3 oraz dopuszczenie lokalizacji pomostu łączącego teren 4 UT1 z jeziorem,
2. **Uwaga II** – dotycząca wnioskowanego zmniejszenia terenu 8KS na korzyść terenu 4 UT1 – uwaga nie uwzględniona z uwagi na potrzeby kąpieliska w zakresie miejsc parkingowych, z których będą mogli korzystać użytkownicy terenu 4 UT1,
3. **Uwaga III** – dotycząca rozszerzenia ustaleń o dopuszczeniu w obrębie terenu 4 UT1 lokalizacji obiektów i urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej – uwaga została uwzględniona w projekcie planu,
4. **Uwaga IV** – dotycząca zmiany wysokości ogrodzenia terenu 4 UT1 z 1,60 m na 1,80 m – uwaga została uwzględniona w projekcie planu.