

Uchwała Nr XIV/088/07
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 20 września 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Przeborowo, gmina Drezdenko

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/393/06 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Przeborowo

uchwała się co następuje:

§1

1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Przeborowo – 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 usług rekreacyjno – letniskowych – oznaczony symbolem **UT1**,
- 2) teren usług turystycznych – oznaczony symbolem **UT2**,
- 3) teren oczyszczalni ścieków – oznaczony symbolem **NO**,
- 4) teren ujęcia wody – oznaczony symbolem **WZ**,
- 5) teren zieleni publicznej – oznaczony symbolem **Z**,

2.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,
- 6)korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
- 7)kierunki dojazdów – włączeń drogowych,

3.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)obowiązek:

- a) 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,
- b) zapewnienia rezerwy terenowej dla docelowego przebiegu przewidywanej obwodnicy drogowej wyznaczonej graficznie w rysunku planu w obrębie terenów 2Z i 3UT1,

3)zakaz:

- a)lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w pasie o szerokości 100,0 m od rzeki Drawy w związku z położeniem obszaru objętego planem w obrębie obszaru chronionego krajobrazu „Puszcza Drawska”,

- b) odprowadzania ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych oraz do gruntu, w tym również poprzez lokalne systemy podczyszczeń z rozsącaniem w gruncie,
- c) lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w obrębie korytarza technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,

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

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

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość scalania i podziału nieruchomości.

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

7. 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.

8. Ustalenia w zakresie komunikacji.

Ustala się:

1) obowiązek zapewnienia rezerwy terenowej, o której mowa w ust. 3 pkt 2b,

2) dojazdy:

a) do terenu 1UT2 – z istniejącej od strony zachodniej drogi publicznej oraz z drogi wewnętrznej wzdłuż granicy południowej terenu,

b) do terenu 3UT1 – z istniejącej od strony zachodniej drogi publicznej poprzez planowane włączenia drogowe w rejonach wyznaczonych graficznie w rysunku planu, w tym poprzez drogę wewnętrzną, o której mowa w ppkt a),

c) do terenu 4WZ, 5NO oraz jako uzupełniające do terenu 3UT1 – z istniejącej drogi gruntowej przylegającej do tych terenów od strony południowej,

9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę – z ujęć własnych oraz docelowo z sieci wodociągowej,

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do planowanej w terenie NO oczyszczalni oraz docelowo do systemu ogólnowiejskiej kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu,

3) odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe do gruntu,

4) zaopatrzenie w gaz – w oparciu o gaz butlowy lub zbiornikowy oraz docelowo z sieci gazowej po jej zrealizowaniu,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – systemem sieci kablowej na warunkach administratora sieci,

6) zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnych, lokalnych źródeł z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej,

7) obsługę w zakresie telekomunikacji – na warunkach operatora wybranego systemu telefonii przewodowej lub komórkowej,

8) utylizację odpadów komunalnych – w ramach miejskiego systemu za pomocą specjalistycznego transportu,

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§3

1. Teren **1UT2** – teren usług turystycznych:

Ustala się:

1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia w rysunku planu,

2) przeznaczenie terenu – teren usług związanych z obsługą turystyki,

3) dopuszczenie możliwości:

a) podziału terenu na mniejsze tereny funkcjonalne,

- b) grodzenia terenu – na zasadach określonych w ust. 2 pkt 3c,
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy,
- 5) obowiązek:
 - a) zapewnienia przewidywanej ilości miejsc parkingowych, w obrębie poszczególnych terenów funkcjonalnych powstałych w wyniku podziału,
 - b) zastosowania konstrukcji dachów wysokich o zalecanym układzie dwu lub wielopołaciowym i nachyleniach połaci od 25° do 45° krytych dachówką, blachą dachówkopodobną lub gontem papowym,
 - c) zastosowania w pokryciach dachowych barw o odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu i czerwieni,
 - d) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych terenów funkcjonalnych w wymiarze do 50%,
 - e) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 20% powierzchni poszczególnego terenu funkcjonalnego,
 - f) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9,

2. Teren **2Z** – teren zieleni publicznej:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia w rysunku planu,
- 2) rezerwę terenową dla docelowego przebiegu obwodnicy drogowej, o której mowa w §2 ust. 3 pkt 2b,
- 3) utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu do terenu 4WZ do czasu realizacji obwodnicy drogowej,
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń małej architektury oraz sezonowych nie związanych trwale z gruntem obiektów handlowych,

3. Teren **3UT1** – teren o funkcjach rekreacyjno – letniskowych:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia w rysunku planu,
- 2) obowiązek:
 - a) zabezpieczenia w zachodniej części terenu rezerwy terenowej pod przewidywaną obwodnicę drogową – zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu, wolnej od wszelkiej zabudowy,
 - b) stosowania wykluczeń z zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w obrębie korytarza technicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - c) zastosowania konstrukcji dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniach połaci od 20° do 60° krytych dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub gontem w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - d) zapewnienia swobodnego dostępu dla pojazdów gaśniczych wzdłuż granicy północnej terenu, przylegającej do zadrzewionego kompleksu leśnego w pasie o szerokości min. 5,0 m,
- 3) dopuszczenie możliwości:
 - a) parcelacji terenu na mniejsze tereny funkcjonalne na zasadach określonych w pkt 5 pod warunkiem kompleksowego rozwiązania układu dróg wewnętrznych obsługujących komunikacyjnie te tereny; przy założeniu minimalnej szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczenia 8,0 m,
 - b) realizacji oczek wodnych powierzchni do 30 m² w obrębie poszczególnych wydzielonych terenów funkcjonalnych,
 - c) grodzenia poszczególnych parcel do wysokości 1,5 m z zastosowaniem wyłącznie ogrodzeń ażurowych oraz z wykluczeniem prefabrykowanych elementów żelbetowych,
 - d) włączenia rezerwy terenowej, o której mowa w ust. 3 pkt 2a, w przypadku odstąpienia od realizacji trasy obwodnicowej RK,
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) do 9,0 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy,
- 5) minimalna powierzchnia poszczególnej parceli – 1000,0 m²,
- 6) max powierzchnia zabudowy w obrębie poszczególnych parceli – 100 m²,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej parceli – min. 80%,
- 8) dojazdy do terenu – na warunkach określonych w §2 ust. 8 pkt 2b i 2c,

9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych §2 ust. 9.

4. Teren **4WZ** – teren ujęcia wody:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) możliwość:
 - a) utrzymania istniejącego zainwestowania oraz ogrodzenia terenu,
 - b) rozbudowy i modernizacji w zakresie urządzeń nadziemnych kontenerowych oraz dodatkowych ujęć wody,
- 3) dojazd do terenu – na dotychczasowych zasadach oraz z przyległej od południa drogi gminnej – po zrealizowaniu obwodnicy drogowej RK,

5. Teren **5NO** – teren oczyszczalni ścieków sanitarnych:

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) obowiązek:
 - a) koncentracji urządzeń technologicznych oczyszczalni wyłącznie w północnej części terenu w celu maksymalnej ochrony rzeki Drawy przepływającej od strony południowej,
 - b) zastosowania technologii o maksymalnym stopniu oczyszczania ścieków umożliwiającym odprowadzanie oczyszczonych ścieków do rzeki Drawy,
 - c) zastosowania w pokryciu dachowym barw o odcieniach ciemnych, brązu lub czerwieni,
 - d) wykorzystania pozostałej części terenu jako wolnego od zabudowy użytku zielonego,
- 3) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja,
- 4) dojazd do terenu – z przyległej od południa drogi gminnej,
- 5) ogrodzenie z siatki stalowej powlekannej w zalecanym kolorze zielonym do wysokości 2,0 m,

§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 1UT2 i 3UT1
- 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 Dreżdenku uchwałą Nr XLIV/393/06 postanowiła przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Przeborowo. Projekt taki sporządzono.

W projekcie tym przewiduje się przeznaczenie terenów pod usługi turystyczne i rekreację.

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIV/088/07
Rady Miejskiej w Dreżdenku
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 OBSZARU POŁOŻONEGO W
MIEJSCOWOŚCI PRZEBOROWO

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIV/088/07
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 PRZEBOROWO

Uwag nie wniesiono.