

## UCHWAŁA NR XXXII/274

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

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

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 Drezdenko zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Drezdenku Nr 24/176/2000 z dnia 24 października 2000r., Rada Miejska w Drezdenku uchwała, co następuje:

#### DZIAŁ I

##### Rozdział 1

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Przeborowo.

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 załącznik rysunkowy 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) proponowane podziały na działki budowlane.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) proponowane podziały na działki budowlane.

3. Napowietrzne linie elektroenergetyczne wskazane na rysunku planu stanowiącym załącznik rysunkowy numer 1 stanowią oznaczenia informacyjne.

**§ 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której należy lokalizować budynki funkcji podstawowej;
- 7) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-cyfrowe poszczególnych terenów,
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć teren obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 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 rysunkami planu stanowiącymi załączniki z numerami 1, 2:

- 1) tereny wolnostojącej zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem terenu **ML 1, ML 2, ML 3, ML4**;
- 2) tereny rolne oznaczone symbolem terenu **R 1, R 2**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem terenu **US**;
- 4) tereny usług turystyki, sportu i rekreacji oznaczone symbolem przeznaczenia **UT/US 1, UT/US 2**;
- 5) wody powierzchniowe płynące oznaczone symbolem terenu **WS**;
- 6) tereny lasów oznaczone symbolem terenu **ZL**;
- 7) tereny łąk, pastwisk, nieużytków, zadrzewień oznaczone symbolem przeznaczenia **ZR 1, ZR 2, ZR 3**;

- 8) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem terenu **KDL 1, KDL 2, KDL 3**;
  - 9) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem terenu **KDD 1, KDD 2, KDD 3, KDD 4**;
- ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem terenu **KPJ 1, KPJ 2, KPJ 3, KPJ 4**.

**§ 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 załączniki rysunkowe z numerami 1 i 2. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami;
- 3) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami;
- 4) wyznacza się następujące tereny i obiekty przeznaczone na cele publiczne:
  - a) drogi publiczne,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) 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;
- 6) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 7) zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 8) 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;
- 9) zabrania się lokalizowania nośników reklamowych:
  - a) na terenach lasów, łąk, pastwisk, nieużytków, zadrzewień, terenach rolnych;
  - b) w pasie terenu obejmującym jezdnię w krawężnikach wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 2 m od krawężnika dla dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych.

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

- 1) ustala się, że 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 mogąc go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- 2) ustala się, że nową zabudowę pod względem formy architektonicznej, gabarytów oraz charakteru należy podporządkować istniejącym, historycznym wartościom przestrzenno-architektonicznym tego terenu;
- 3) 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) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania: drzew i krzewów, zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków wodnych, mchów i porostów oraz innych gatunków roślin, w tym zwłaszcza cennych zbiorowisk terenów podmokłych,
  - c) zakaz niszczenia lub uszkodzania brzegu rzeki Drawy,
  - d) zakaz tworzenia sztucznych nasypów i wykopów, niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych oraz zasypywania obniżeń terenu,
  - e) zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

- 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 szczątków 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;
- 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 z numerami 1 i 2;
- 2) ustala się, że uzupełniającą sieć komunikacji drogowej stanowią drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne wskazane na rysunku planu stanowiącym załącznik rysunkowy numer 1 i 2;
- 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) 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 elektroenergetyczna 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 ciepłą 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 lub ciągu pieszo-jezdnego 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 wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej i na cele dojazdów do nich;
- 4) podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia 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:**

- 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) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorze dachówki ceramicznej, odcieniach brązu lub szarości,
  - k) elewacje – w bieli lub w kolorach pastelowych;
  - l) podziały działek – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załączniki rysunkowe nr 1 i 2,
  - m) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0.5,
  - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50% powierzchni działki,
  - o) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 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 zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załączniki rysunkowe nr 1 i 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **R1, R2:**

- 1) funkcja podstawowa – tereny rolne;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) zabrania się wprowadzenia wszelkich budynków, budowli za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) podział na działki – zabrania się wtórnych podziałów na działki;
- 3) obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, poprzez istniejące drogi polne lub ciągi pieszo- jezdne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 2.

**§ 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:

dopuszcza się lokalizowanie: niekubaturowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, usługowych obiektów budowlanych o powierzchni nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup>, obiektów małej architektury,

- a) zabrania się wtórnego podziału na działki,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego– 40% powierzchni terenu,
  - c) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
  - d) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) warunki parkingowe - ustala się, że teren nie wymaga wykonania miejsc parkingowych;
- 4) obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem terenu **KDD 1** lub **KDD 2**, 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

**UT/US 1:**

- 1) funkcja podstawowa – zabudowa usług turystyki;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi sportu i rekreacji;
- 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) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) maksymalna wysokość budynku funkcji podstawowej:
    - 1 kondygnacja pełna (naziemna),
    - 1 kondygnacja poddasza użytkowego lecz nie więcej w sumie niż 10 m,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 1 kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 5 m,
  - f) rodzaj dachu – dopuszcza się wszystkie typy dachów,
  - g) podziały działek - zabrania się wtórnych podziałów na działki budowlane,
  - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem **UT/US 1**– 0.5,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu oznaczonego symbolem **UT/US 1** - 50% powierzchni terenu,
  - j) zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - k) tereny otwarte należy zagospodarować zielenią urządzoną.
- 4) warunki parkingowe – ustala się minimum 10 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

**§ 18.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu

**UT/US 2:**

- 1) funkcja podstawowa – usługi turystyki bez zabudowy kubaturowej;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi sportu i rekreacji;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie: niekubaturowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, usługowych obiektów budowlanych o powierzchni nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup>, obiektów małej architektury,
  - b) zabrania się wtórnego podziału na działki,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego– 70% powierzchni terenu,
  - d) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) warunki parkingowe – ustala się minimum 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych;
- 7) obsługa komunikacyjna – z ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 2;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

**§ 19.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **WS:**

- 1) funkcja podstawowa – wody powierzchniowe płynące;

- 2) wszelkie zagospodarowanie terenów wód powierzchniowych może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- 3) na terenach wód powierzchniowych zakazuje się wprowadzania wszelkich budowli oraz zagospodarowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu.

**§ 20.** 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 lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 2.

**§ 21.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **ZR 1, ZR 2, ZR 3, ZR 4:**

- 1) funkcja podstawowa – łąki, pastwiska, nieużytki, zadrzewienia;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) zabrania się wprowadzenia wszelkich budynków, budowli za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) podział na działki – zabrania się wtórnych podziałów na działki;
- 3) obsługa komunikacyjna – z ciągów pieszo-jezdnymi, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik rysunkowy nr 2.

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

- 1) funkcja podstawowa – droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) funkcja uzupełniająca - obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dróg dla odcinków modernizowanych lub nowobudowanych – 12 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.

**§ 23.** 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.

**§ 24.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **KPJ 1, KPJ 2, KPJ 3, KPJ 4:**

- 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**

**§ 25.** W granicach obszaru objętego planem miejscowym dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 0,072ha za zgodą Wojewody Lubuskiego nr RŚ.V.D.lwa.6112a-6/2004 z dnia 09.07.2004 roku.

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

**§ 26.** 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>	20%
2	<b>UT/US 1*</b> <b>UT/US 2*</b>	5%

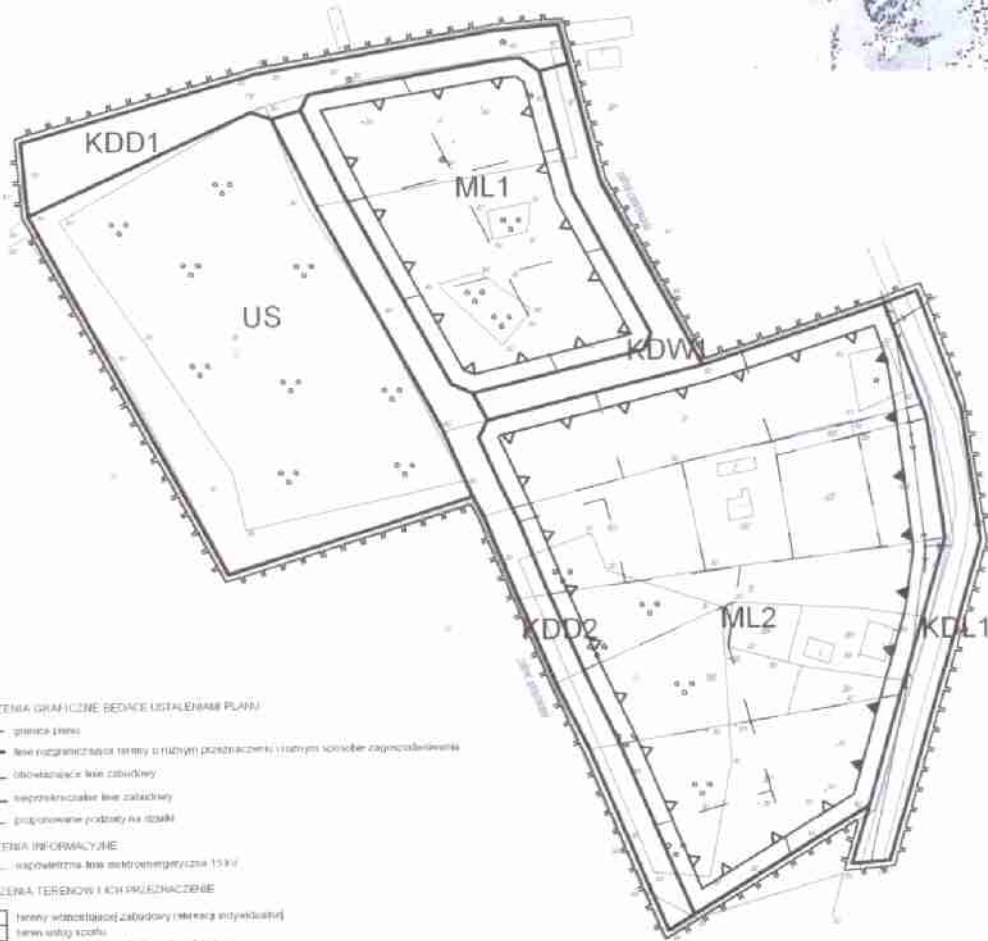
\*z wyłączeniem terenów stanowiących własność komunalną

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

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W MIEJSCOWOŚCI PRZEBOROWO**

ZARZĄDNIK: BR 1 WSKAŁI 1 1993  
DOKUMENTY: NR 0000/2274/05  
RĄDZ MIEJSKI W PRZEBOROWIE  
Z DNIA: 25 stycznia 2005 roku



**OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- granica terenu
- linie rozgraniczające tereny o (różnym) przeznaczeniu i innym sposobie zagospodarowania
- obwiedzenie linii zabudowy
- wyznacznik linii zabudowy
- propozycje podziały na działki

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- wysokość linii elektrowni przelazna 15 kV

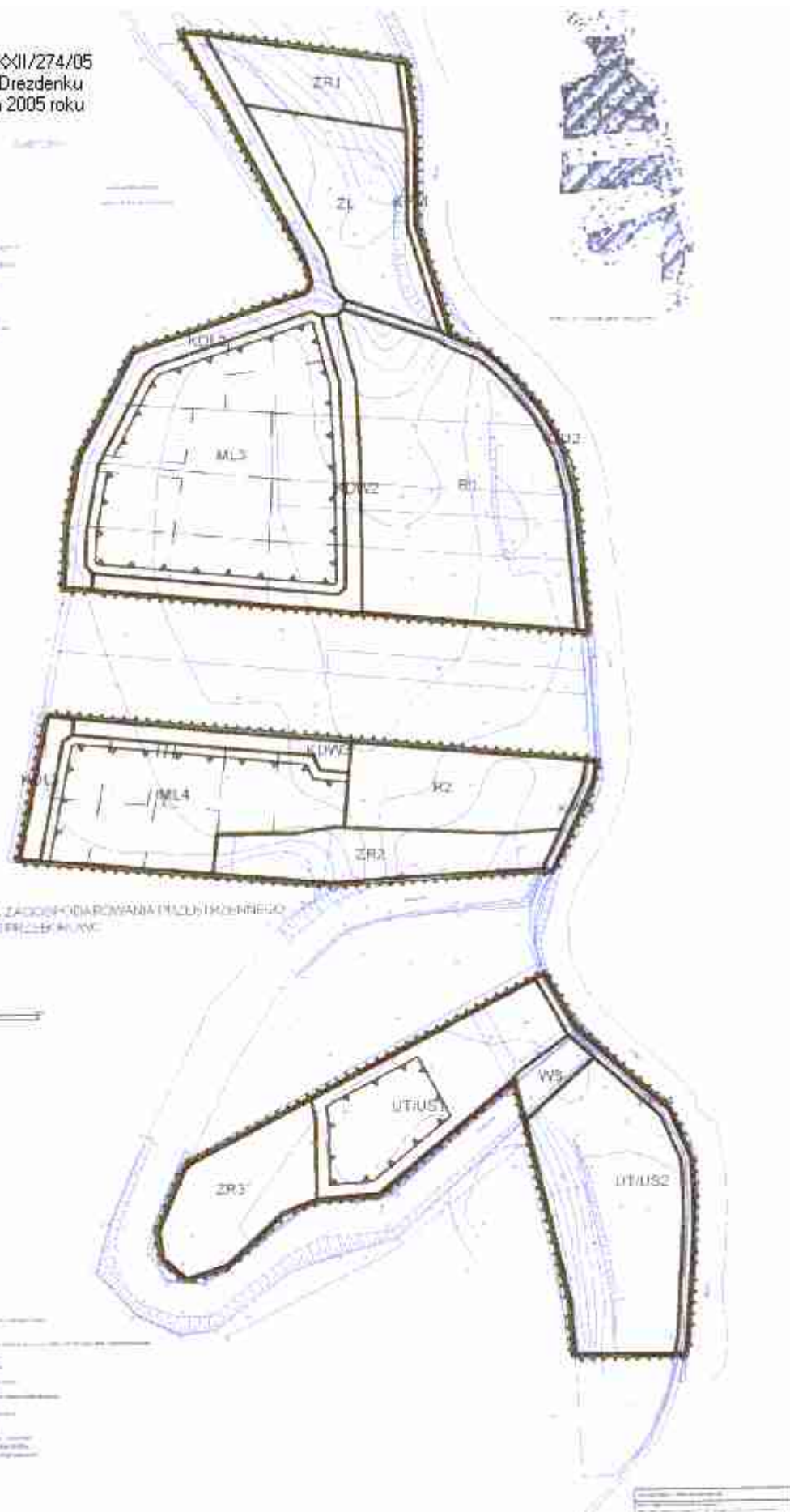
**OZNACZENIA TERENOW I ICH PRZEZNACZENIE**

ML	tereny wlotowe i wyjściowe (strefy wlotowe i wyjściowe)
US	tereny usług i usług
ML	tereny drogi publicznej klasy drog lokalnych
KDD	tereny drogi publicznej klasy drog drzewostanów
KDW	tereny drogi wewnętrznych

**Spis treści**

1. Wstęp  
2. Zakres i zakresy planowania  
3. Opis terenu  
4. Opis istniejącego zagospodarowania  
5. Opis planowanego zagospodarowania  
6. Uwagi końcowe

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXXII/274/05  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia 25 stycznia 2005 roku



**Załącznik Nr 3**  
**do uchwały NR XXXII/274/05**  
**Rady Miejskiej w Drezdenku**  
**z dnia 25 stycznia 2005 roku**

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

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 Przeborowo 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 XXXII/274/05  
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 Przeborowo 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 Przeborowo w granicach określonych na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do ww. uchwały.

Obszar objęty opracowaniem to teren wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Drezdenka do obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działania planistyczne w tym rejonie mają na celu porządkowanie istniejącej i projektowanej zabudowy letniskowej. Na terenach komunalnych wyznaczony zostanie nowy teren pod wiejskie boisko sportowe, natomiast na terenach położonych bezpośrednio nad rzeką Drawą dopuszcza się usługi związane z rozwojem rekreacji, wypoczynku i turystyki. Część terenów zostanie przeznaczona pod rozwój zabudowy letniskowej, ale w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki ze względu na walory przyrodniczo-krajobrazowe tego miejsca użytkowanie terenu pozostanie bez zmian. Plan wprowadza niezbędne drogi dojazdowe i wewnętrzne celem obsługi nowoprojektowanych działek budowlanych.

Docelowo teren ten zostanie podłączony do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Na etapie opracowywania projektu planu występowało o uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod poszerzenie 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