



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 października 2017 r.

Poz. 2073

UCHWAŁA NR L/432/2017 RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

z dnia 27 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiatów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/241/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiatów, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016r.), Rada Miejska w Drezdenku uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiatów” zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiatów określone zostały na rysunku, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych 25 - 45°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073);
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub wewnętrznej, w której można lokalizować budynki i wiaty, przy czym elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wykusze, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;

7) urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne itp.;

8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073);

§ 3. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

7) szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy usługowej lub lotniskowej – oznaczony na rysunku symbolem U/ML;

2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczony na rysunku symbolem RM.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem, przy czym linie te nie obowiązują dla obiektów i sieci infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;

2) lokalizację zabudowy budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

3) zasady projektowania kolorystyki zewnętrznej budynków:

a) kolory dominujące ścian budynków – odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna,

b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,

- c) stosowanie nie więcej niż 3 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,
- d) wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia:

- odrębności bryłowej części budynków,
- detali architektonicznych;

4) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

a) garaży, budynków gospodarczych i wiat na terenach oznaczonych symbolami U/ML i RM przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

b) budynków i wiat na działce budowlanej składającej się z kilku działek gruntu,

c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,

d) kondygnacji podziemnych w budynkach,

e) dojść i dojazdów;

2) wydzielanie działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o dowolnym froncie i o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich lub regulacji granic działek.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) instalacji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;

2) garaży blaszanych za wyjątkiem otynkowanych;

3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem dopuszczonych planem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ustala się:

1) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;

3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zagospodarowanych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) na terenie RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

b) na terenie U/ML - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie zgodnie z przepisami odrębnymi warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji całego obszaru objętego planem miejscowym w granicach:

1) Obszaru Natura 2000 OSO Puszcza Notecka – PLB300015;

2) Obszaru Chronionego Krajobrazu – Pojezierze Puszczy Noteckiej.

§ 9. W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 2:

1) powierzchnię działki:

a) dla terenu U/ML – nie mniejszą niż 300 m²,

b) dla terenu RM – nie mniejszą niż 2000 m²,

2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego - dowolny.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na terenie nieruchomości z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z przepisami odrębnymi ;

4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, mikroinstalacji i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 12. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) lokalizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli wynika to z przepisów odrębnych, na działkach budowlanych w liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na 1 lokal rekreacji indywidualnej,

c) 1 miejsce na 2 łóżka w hotelu lub pensjonacie;

d) 1 miejsce na 4 miejsca w obiekcie gastronomicznym, restauracji, polu namiotowym;

e) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała,

f) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków mieszczących usługi agroturystyki;

2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5 %.

Rozdział 2.

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 14. 1. Na terenie zabudowy usługowej lub letniskowej oznaczonym na rysunku symbolem U/ML ustala się możliwość lokalizacji zabudowy:

1) budynków usługowych mieszczących w szczególności funkcje:

a) gastronomii,

b) hotelowe, pensjonatowe,

c) sportowo-rekreacyjne;

2) budynków rekreacji indywidualnej;

3) jednego lokalu mieszkalnego;

4) pola namiotowego;

5) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat;

6) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

7) obiektów małej architektury;

8) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu wznoszonych na czas imprez.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem od przyległych dróg położonych poza granicami planu:

a) od strony południowo-zachodniej – 2,5 m,

b) od strony południowo-wschodniej – 4,0 m,

c) od strony północnej – 4,0 m;

2) wysokość zabudowy budynków usługowych – nie większą niż 10,0 m;

3) wysokość zabudowy budynków rekreacji indywidualnej – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 8,0 m;

4) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

a) 4,0 m – przy dachu płaskim,

b) 5,5 m – przy dachu stromym;

5) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;

6) intensywność zabudowy – w przedziale:

a) w przedziale od 0,0 do 1,2 – w przypadku kondygnacji nadziemnych,

b) w przedziale od 0,0 do 1,8 – w przypadku kondygnacji nadziemnych i podziemnych;

7) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

9) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów o jednakowym kącie nachylenia połączy dachowych do 16° nad:

a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,

- b) parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,5 m,
- c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami;

10) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu każdego budynku rekreacji indywidualnej lub budynku usługowego na powierzchnię działki budowlanej.

§ 15.1. Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonym na rysunku symbolem RM ustala się możliwość lokalizacji zabudowy:

1) budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

2) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;

3) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków;

4) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży lub wiat jako wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, inwentarskich i produkcyjnych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

5) usług agroturystyki, w tym budynków lub ich części mieszczących usługi agroturystyki;

6) obiektów małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem od przyległych dróg położonych poza granicami planu:

a) od strony południowo-zachodniej – 2,5 m,

b) od strony północno-zachodniej – 4,0 m,

c) od strony północnej – 4,0 m;

2) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i mieszczących usługi agroturystyki – nie większą niż 9,0 m, i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

3) wysokość zabudowy budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 11,0 m;

4) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;

5) intensywność zabudowy w przedziale:

a) 0,0 – 0,8 – w przypadku kondygnacji nadziemnych,

b) 0,0 – 1,2 – w przypadku kondygnacji nadziemnych i podziemnych;

6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,

b) parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m,

c) budynkami gospodarczymi i garażami o wysokości do 4,0 m;

8) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu każdego budynku mieszkalnego na powierzchnię działki budowlanej;

9) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 3.**Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dreddenka.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

§ 18. W granicy obszaru objętego planem traci moc uchwała nr XXV/193/2000 Rady Miejskiej w Dreddenku z dnia 28 listopada 2000r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dreddenko na obszarze miejscowości Lubiatów.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dreddenku
Adam Kołwzan




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI LUBIATÓW

SKALA 1:1000

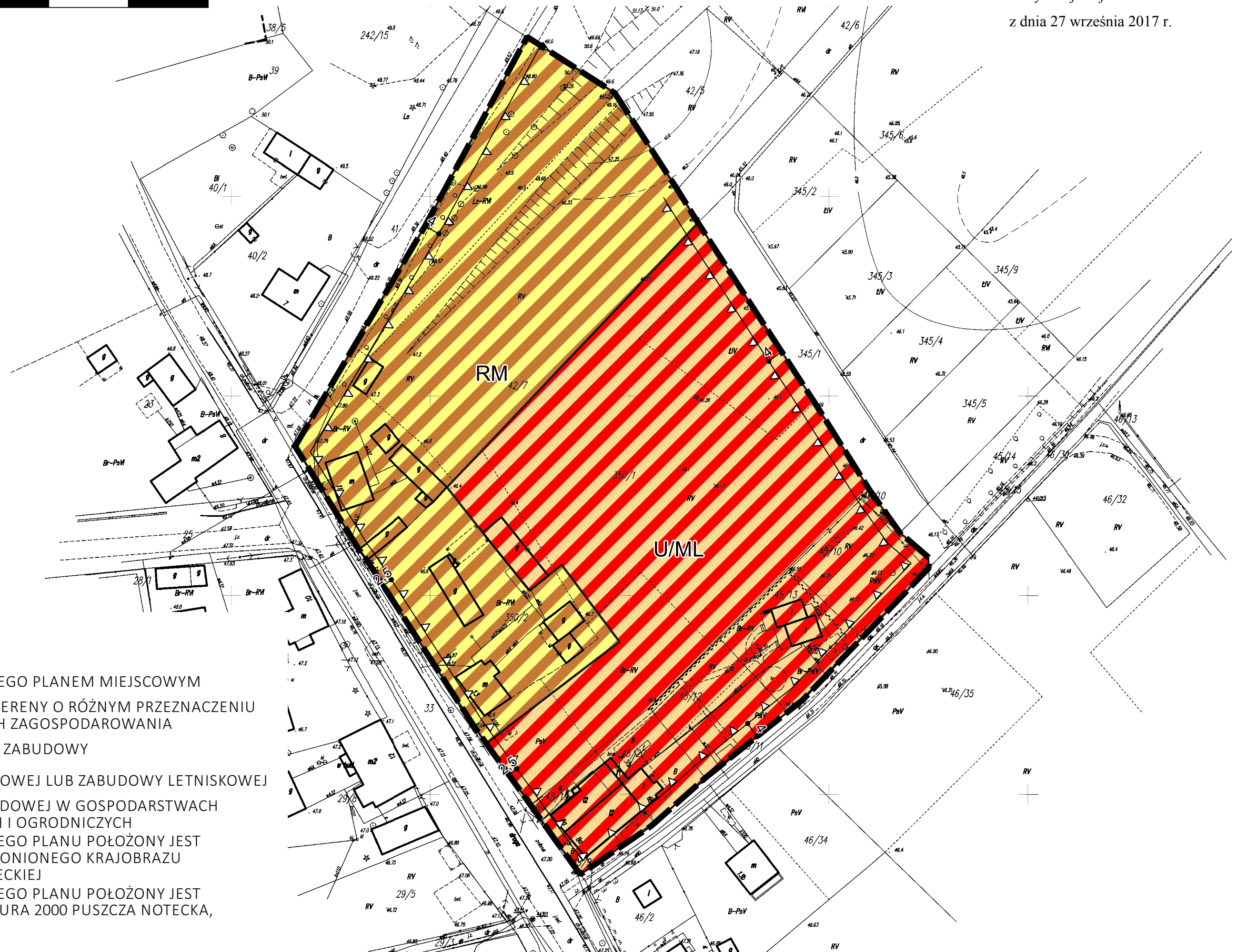


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO
SKALA 1:5000



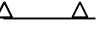




OZNACZENIA:
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM MIEJSCOWYM

Załącznik nr 1
do uchwały nr L/432/2017
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 27 września 2017 r.



OZNACZENIA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH
ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
 - CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU POŁOŻONY JEST
W GRANICY OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
POJEZIERZE PUSZCZY NOTECKIEJ
 - CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU POŁOŻONY JEST
W GRANICY OBSZARU NATURA 2000 PUSZCZA,
PLB300015

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr L/432/2017
Rady Miejskiej w Dreżdenku
z dnia 27 września 2017r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości Lubiaków**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiaków, został wyłożony w okresie od 31.07.2017r. do 23.08.2017r. W ogłoszeniu prasowym w Kontrakt, na BIP i na tablicy ogłoszeń określono nieprzekraczalny czas składania uwag do planu - do 7.09.2017r. W tym czasie nie wpłynęły żadne uwagi do planu.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr L/432/2017
Rady Miejskiej w Dreżdenku
z dnia 27 września 2017r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073), Rada Miejska w Dreżdenku rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należącej do zadań własnych gminy.

§ 2. W przypadku zaistnienia potrzeb realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, ich realizacja i finansowanie będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.