



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 października 2017 r.

Poz. 2074

### UCHWAŁA NR L/433/2017 RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

z dnia 27 września 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiewo**

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/242/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiewo, 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 Lubiewo” 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 Lubiewo 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 symetrycznych połaci dachowych 30 - 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 1,0m;

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 2003r. 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) tereny zabudowy letniskowej – oznaczone na rysunku symbolem 1ML, 2ML;

2) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku symbolem WS.

**§ 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) prostopadły lub równoległy kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do granicy obszaru objętego planem miejscowym;

4) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

a) kolory dominujące ścian budynków – odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, 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,

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

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

a) garaży, budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i wiat na terenach oznaczonych symbolem ML 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) 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 i konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;

2) garaży blaszanych za wyjątkiem otynkowanych;

3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem 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) stosowanie na terenach parkingów zabezpieczeń uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;

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

4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie ML – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

**§ 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 Lasy Puszczy Nad Drawą – PLB320016;

2) Obszaru Chronionego Krajobrazu – Puszcza Drawska;

3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 – Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie;

4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 – Pradolina Toruń – Ebeswalde (Noteć).

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) dla terenów ML – nie mniejszą niż 700m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu WS – dowolną;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 60° - 100°.

§ 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 50m 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 szczelnych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych 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 1 miejsce na 1 lokal rekreacji indywidualnej;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, 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 terenach zabudowy letniskowej oznaczonych na rysunku symbolami 1ML, 2ML ustala się możliwość lokalizacji zabudowy:

- 1) wolnostojących budynków rekreacji indywidualnej;
  - 2) wolnostojących budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garaży lub wiat;
  - 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 4) obiektów małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od przylegających i położonych poza granicami planu terenów dróg, w odległości 4,0m zgodnie z rysunkiem;
  - 2) wysokość zabudowy budynków rekreacji indywidualnej – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 8,0m;
  - 3) 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) 5,0 m – przy dachu stromym;
  - 4) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
  - 5) intensywność zabudowy – w przedziale:
    - a) od 0,0 do 0,6 w przypadku kondygnacji nadziemnych,
    - b) od 0,0 do 0,9 w przypadku kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
  - 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię działki budowlanej z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 2 – nie mniejszą niż:
    - a) 700,0 m<sup>2</sup> - dla terenu 1ML,
    - b) 900,0 m<sup>2</sup> – dla terenu 2ML;
  - 9) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - a) takimi częściami budynków rekreacji indywidualnej, jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,
    - b) parterowymi częściami budynków rekreacji indywidualnej o wysokości do 4,0m,
    - 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 na powierzchnię działki budowlanej.

**§ 15. 1.** Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem WS ustala się:

- 1) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;
  - 2) możliwość lokalizacji budowli i urządzeń melioracji wodnych.
2. Ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej.
3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenie końcowe**

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

**§ 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 XLIII/349/02 Rady Miejskiej w Dreżdenku z dnia 28 maja 2002r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiewo.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dreżdenku  
*Adam Kołwzan*

## Załącznik nr 1 do uchwały Nr L/433/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 27 września 2017r.


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W MIEJSCOWOŚCI LUBIEWO**

SKALA 1:1000



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



OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
PLANEM MIEJSCOWYM

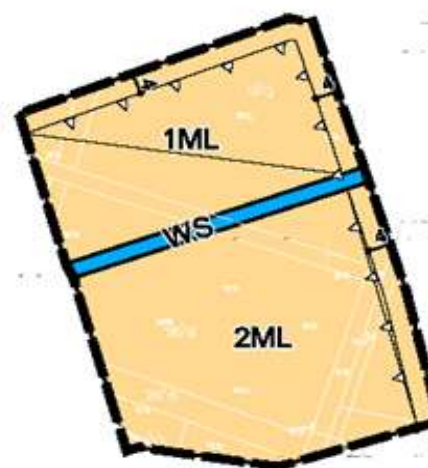
OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM  
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

ML TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ

WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH  
- CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU POŁOŻONY JEST  
W GRANICY OBSZARU NATURA 2000 LASY PUSZCZY  
NAD DRAWĄ, PLB320016  
- CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU POŁOŻONY JEST  
W GRANICY OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU  
PUSZCZA DRAWSKA  
- CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU POŁOŻONY JEST  
W GRANICY GWZP NR 127, SUBZBIORNIK ŻŁOTÓW-  
PIŁA- STRZELCE KRAJEŃSKIE ORAZ W GRANICY GWZP  
NR 138, PRADOLINA TORUŃ- EBERSWALDE (NOTEĆ)



**Załącznik nr 2  
do uchwały Nr L/433/2017  
Rady Miejskiej w Dreżdenku  
z dnia 27 września 2017r.**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiewo, 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/433/2017**  
**Rady Miejskiej w Dreżdenku**  
**z dnia 27 września 2017r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE**

**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.