

## UCHWAŁA NR XXXI/279/97

**RADY MIEJSKIEJ W DOBIEGNIEWIE z dnia 30 grudnia 1997 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Wielgie w Dobiegniewie**

Na podstawie, art.18 ust.2, pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz.U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami), oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89, poz.415 z późniejszymi zmianami) uchwala się co następuje:

### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

##### **§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Wielgie w Dobiegniewie składający się z ustaleń zawartych w treści uchwały oraz na rysunku planu, stanowiących załącznik do niniejszej uchwały.

##### **§ 2**

Ustala się przeznaczenie terenów określone liniami rozgraniczającymi wg rysunku planu, o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania oznaczonych symbolami określonymi w uchwale i rysunku planu.

##### **§ 3**

Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych wg rozdziału 2 i rysunku planu:

- 1) tereny ulic i wydzielone parkingi wg § 8,
- 2) tereny obsługi technicznej: urządzeń zaopatrzenia w energię oraz odprowadzenia ścieków wg § 9,
- 3) tereny zieleni w różnych kategoriach wg § 10,
- 4) wód otwartych wg § 11.

#### § 4

Ustala się następujące zasady infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z uwzględnieniem ustaleń § 7,
- 2) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o energię elektryczną, gaz płynny lub przewodowy w dostosowaniu do potrzeb zainteresowanych i warunków technicznych,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci 15 kV poprzez istniejącą stację słupową oraz planowaną stację typu miejskiego,
- 4) usytuowanie sieci w terenach określonych liniami rozgraniczenia układu komunikacyjnego z uwzględnieniem przepisów branżowych,
- 5) stosowanie sieci doziemnych w odniesieniu do nowych urządzeń.

#### § 5

Ustala się zasady w zakresie lokalnych warunków, zasad, standardów kształtowania zabudowy wg Rozdziału 2, natomiast warunki kształtowania zieleni wg § 7.

#### § 6

1. Ustala się zasady podziału terenu na działki wg rysunku planu.
2. Ustala się wydzielenie w pierwszej kolejności linii rozgraniczenia terenów publicznych, a w szczególności terenów komunikacyjnych, jako podstawy do dalszego podziału terenu na działki indywidualnych użytkowników wg zasad rysunku planu.

#### § 7

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) prowadzenie uporządkowanej gospodarki wodno - ściekowej w oparciu o komunalne systemy miasta Dobiegniew w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- 2) w przedmiotowym zakresie dopuszcza się z zachowaniem warunków technicznych:



- a) dalsze użytkowanie funkcjonujących dotychczas indywidualnych urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - b) użytkowanie istniejących osadników bezodpływowych,
- 3) maksymalne ograniczenie wycinki starodrzewu i krzewów w zagospodarowaniu poszczególnych terenów wkomponowując zabudowę w zieleni, a w szczególności w odniesieniu do układów zieleni położonych w sąsiedztwie linii rozgraniczenia dróg i ulic oraz zapewniających naturalną izolację i warunki kameralnego wypoczynku w granicach poszczególnych nieruchomości,
- 4) wprowadza się zakaz likwidacji drzewostanu i zakrzewień skarp,
- 5) wprowadzanie zieleni zimozielonej przesłaniającej i izolacyjnej wg ustaleń rysunku planu,
- 6) ogrodzenia ażurowe z siatki o wysokości do 1,2 m bez podmurówki, wewnątrz układów zieleni:
- a) o swobodnie komponowanym obrzeżu,
  - b) w odniesieniu do zrealizowanego zagospodarowania dopuszcza się linearne układy zieleni w formie żywopłotów,
- 7) maksymalne stosowanie zieleni wysokiej i średniowysokiej, zimozielonej, ograniczającej ekspozycje zabudowy w krajobrazie,
- 8) kształtowanie zieleni w sposób zapewniający przesłanianie zabudowy poprzez maksymalną ochronę istniejącej zieleni oraz jej uzupełnienie stosownie do warunków przestrzennych lokalizacji,
- 9) ograniczenie zadrzewień i zakrzewień w sektorach widokowych określonych na rysunku planu ,
- 10) rozmieszczenie pojemników na odpady stałe w częściach przyulicznych działek przy ulicach kategorii KD, stosując osłony z zieleni zimozielonej oraz istniejącą zieleni krzaczastą, z uwzględnieniem warunków przestrzennych lokalizacji.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla poszczególnych terenów.

#### § 8

Ustala się tereny komunikacji o symbolu K ... według rysunku planu :

1) komunikacji kołowej w tym tereny :

- a) drogi krajowej nr 160 o symbolu KDK z pasem technicznym w liniach rozgraniczenia według rysunku planu i jezdnią o szerokości 7,0 m,
- b) głównej ulicy dojazdowej o symbolu KDG z jezdnią o szerokości 6,0 m,
- c) ulic dojazdowych o symbolu KD o szerokości jezdni 3,5 - 5,0 m i stanowiskami parkowania,
- d) pomocniczych ulic dojazdowych o symbolu KD1 o szerokości jezdni 3,5 oraz mijankami,
- e) place manewrowe do zawracania usytuowane w liniach rozgraniczenia w/w ulic,
- f) parkingi dla samochodów osobowych z zielenią towarzyszącą o symbolu KS, Z,

2) komunikacji pieszej o symbolu KX, w zakresie ulic i placów o nawierzchniach utwardzonych z dopuszczeniem dojazdów eksploatacyjnych do obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 9

Ustala się tereny obsługi technicznej wg rysunku planu :

- 1) przepompowni ścieków sanitarnych o symbolu NOp, z utrzymaniem istniejących obiektów i zagospodarowania oraz z wprowadzeniem zieleni przesłaniającej przy ogrodzeniu,
- 2) urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną o symbolu EE z następującymi zasadami zagospodarowania :
  - a) zakaz zabudowy niezwiązanej z funkcją,
  - b) stacja transformatorowa typu miejskiego z zakazem stosowania stacji słupowej,
  - c) wprowadzenie zieleni zimozielonej, przesłaniającej.



**§ 10**

Ustala się:

- 1) tereny zieleni urządzonej o symbolu ZP, US wg rysunku planu :
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) lokalizacja miejsc plażowania oraz placyków do gier i zabaw w dostosowaniu do występujących potrzeb i warunków przestrzennych,
  - c) ciąg pieszo-rowerowy wg ideogramu rysunku planu o nawierzchni utwardzonej o szerokości 3,0 m z dopuszczeniem dojazdów eksploatacyjnych do urządzeń sieciowych,
  - d) kształtowanie zieleni według § 7,
- 2) tereny zieleni parkowej urządzonej o symbolu ZL wg rysunku planu o charakterze parku leśnego z następującymi zasadami zagospodarowania :
  - a) urządzenia komunikacji pieszej według zasad rysunku planu,
  - b) lokalizacja dominanty architektoniczno-plastycznej (rzeźba ogrodowa lub altana) na osi kompozycji przestrzennej wg zasad rysunku planu,
- 3) tereny o symbolu ZL, ZP wg rysunku planu z przeznaczeniem dla zieleni leśnej z następującymi ustaleniami :
  - a) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej,
  - b) ciągi piesze o charakterze parkowym o nawierzchni gruntowej, według zasad określonych ideogramem na rysunku planu,

**§ 11**

Tereny wód otwartych wg rysunku planu z następującymi ustaleniami:

- 1) tereny jeziora o symbolu W1 z następującymi zasadami zagospodarowania :
  - a) utrzymanie linii brzegowej z maksymalnym zachowaniem roślinności wynurzonej z dopuszczeniem sytuowania pomostów wędkarskich o szerokości do 1,5 m i długości mieszczącej się w pasie roślinności wynurzonej (ograniczenie ekspozycji z lustra wody),

- b) dopuszcza się organizację miejsc kąpielowych w sąsiedztwie terenów o symbolu ZP, US,
- 2) tereny wód Mierzęckiej Strugi wg rysunków planu o symbolu W2 z następującymi zasadami zagospodarowania :
  - a) utrzymanie kolektora tłoczego wg rysunku,
  - b) lokalizacja kładki dla ruchu pieszo-rowerowego w miejscu usytuowania w/w kolektora z ograniczeniem jego ekspozycji w krajobrazie,
- 3) tereny rowu wg rysunku planu o symbolu W3, odwadniającego tereny drogi KDW i tereny przyległe z następującymi zasadami zagospodarowania :
  - a) utrzymanie dotychczasowej funkcji,
  - b) ograniczenie zanieczyszczeń wodami deszczowymi odprowadzanymi rowem do jeziora poprzez zastosowanie stawu osadowego wg zasad rysunku planu,
- 4) tereny rowu otwartego o symbolu W4 odwadniającego przyległe tereny z korektą przebiegu wg rysunku planu z odprowadzeniem wód deszczowych poprzez piaskownik - studzienkę chłonną do gruntu.

## § 12

Ustala się:

- 1) tereny mieszkalnictwa zagrodowego o symbolu MR, MN wg rysunku planu z dopuszczeniem ich przeznaczenia dla mieszkalnictwa rodzinnego w dostosowaniu do występujących potrzeb wg zasad zagospodarowania :
  - a) adaptacja, rozbudowa i uzupełnienie zabudowy wg uprzednio określonego przeznaczenia,
  - b) zabudowa o gabarytach do 1,5 kondygnacji z maksymalnym wprowadzaniem w ramach uprzednio wymienionych działań, dachów dwuspadowych o pokryciu z dachówki ceramicznej lub podobnym w kolorze ceglastym,
  - c) w realizacji nowych budynków i w ich rozbudowie uwzględniać należy nieprzekraczalne linie wg rysunku planu usytuowane 25 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDK,



- 2) tereny upraw ogrodniczych z towarzyszącym mieszkalnictwem rodzinnym o symbolu RO, MN wg rysunku planu i z zasadami zagospodarowania jak w pkt. 1.

### § 13

Ustala się tereny o symbolu MJ, UTL wg rysunku planu, przeznaczone dla mieszkalnictwa jednorodzinnego lub zabudowy letniskowej, z następującymi zasadami zagospodarowania :

- 1) powierzchnia działki o wielkościach granicznych od 600 do 800 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny front działki 20 m,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu usytuowane 25 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDK,
- 4) zabudowa o gabarytach 1,5 kondygnacji,
- 5) dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia, na wszystkich budynkach połaci dachowych od 35° do 45° i pokryciu w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej ,
- 6) zakaz lokalizacji budynków wolnostojących w zabudowie letniskowej,
- 7) budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie jednorodzinnej o ukształtowaniu podobnym do budynku głównego lub przesłaniane zielenią zimozieloną.

### § 14

1. Ustala się tereny przeznaczone dla zabudowy letniskowej wg rysunku planu :
- 1) o symbolu UTL, z następującymi zasadami zagospodarowania :
    - a) powierzchnia działki o wielkościach granicznych od 600 do 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalny front działki 18 m, działki narożne front min. 20 m,
    - c) zabudowa o gabarytach 1,5 kondygnacji,
    - d) dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia, na wszystkich budynkach połaci dachowych od 35° do 45° i pokryciu w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej,
    - e) układ kalenicy wg zasad rysunku planu,
    - f) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych w zabudowie letniskowej,

2) o symbolu UTL1, z następującymi zasadami zagospodarowania :

- a) utrzymuje się dotychczasowy podział na działki z dopuszczeniem korekt wg zasad rysunku planu,
- b) zabudowa o gabarytach 1,5 kondygnacji,
- c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych w zabudowie letniskowej,

3) o symbolu UTL2, z następującymi zasadami zagospodarowania :

- a) działki wg zasad rysunku planu,
- b) utrzymanie, modernizacja, przebudowa i nadbudowa istniejących domków turystycznych o gabarytach 1 kondygnacji do 1,5 kondygnacji, z zakazem zwiększania powierzchni zabudowy,
- c) kształtowanie dachu i kolorystyka pokrycia przy nadbudowie jak w pkt. 1,
- d) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych.

2. Ustala się tereny o symbolu UTL, RO wg rysunku planu, przeznaczone dla zabudowy letniskowej lub upraw ogrodnich z zasadami zagospodarowania jak dla terenów w § 13 lub upraw ogrodnich bez zabudowy mieszkalnej.

## § 15

Ustala się tereny o symbolu 1MP wg rysunku planu, przeznaczone dla zabudowy mieszkalno-pensjonatowej o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania :

- 1) układ przestrzenny o symetrycznym założeniu osiowym,
- 2) zabudowa o rozczłonkowanej bryle i gabarytach 1,5 do 2,5 kondygnacji nadziemnej od strony KD1 , z usytuowaniem głównego budynku na górnym tarasie,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu usytuowane 25 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDK,
- 4) zakaz lokalizacji nowej wolnostojącej zabudowy gospodarczej,



- 5) rzut poziomy wg zasad rysunku planu z zastosowaniem: ryzalitów , podcieni okapowych i podpartych słupami oraz ganków i werand,
- 6) dach wielopołaciowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych od  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
- 7) doświetlenie poddasza lukarnami nakrytymi dwuspadowymi daszkami,
- 8) daszki dwuspadowe nad gankami i werandami o takim samym nachyleniu, co połąć główna,
- 9) stosowanie takiego samego pokrycia nad gankami, werandami, podcieniami i lukarnami jak na połaciach głównych,
- 10) dopuszcza się podział terenu na dwie działki w zabudowie bliźniaczej po osi symetrii budynku,
- 11) dojazdy wyłącznie od strony dojazdu KD1 i parkingu KS, Z.

## § 16

Ustala się tereny o symbolu MN, RO, wg rysunku planu, z przeznaczeniem dla mieszkalnictwa rodzinnego z towarzyszącymi uprawami ogrodnictwymi lub ich przeznaczenia dla mieszkalnictwa pensjonatowego i usług sportowych o symbolu MP, US z dopuszczeniem podziału terenu po osi kompozycji przestrzennej z zastosowaniem zabudowy bliźniaczej, z w/w usługami pod warunkiem zachowania następujących zasad zabudowy i zagospodarowania :

- 1) układ przestrzenny o symetrycznym założeniu osiowym, z adaptacją istniejącej zabudowy,
- 2) zabudowa o rozczłonkowanej bryle i gabarytach 1,5 kondygnacji nadziemnej, nawiązująca formą do dworu z oficynami,
- 3) zakaz lokalizacji nowej wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
- 4) rzut poziomy prostokątny z oficynami oraz z zastosowaniem: ryzalitów , podcieni okapowych i podpartych słupami oraz ganków i werand,

- 5) dach wielopołaciowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych od  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  o pokryciu dachowym w kolorze i fakturze jak w terenie o symbolu MP, UG, US,
- 6) doświetlenie poddasza lukarnami nakrytymi dwuspadowymi daszkami,
- 7) daszki dwuspadowe nad gankami i werandami o takim samym nachyleniu, co połać główna,
- 8) stosowanie takiego samego pokrycia nad gankami, werandami, podcieniami i lukarnami jak na połaciach głównych,
- 9) wprowadza się zakaz stosowania loggii oraz okien połaciowych,
- 10) ogrodzenie terenu wewnątrz układów o swobodnej kompozycji krajobrazowej z zakazem wprowadzania układów linearnych za wyjątkiem sąsiedztwa osi kompozycji przestrzennej,
- 11) podjazd, parkingi i główny ciąg pieszy w kierunku jeziora po osi kompozycji przestrzennej,
- 12) zespół boisk do gier małych z towarzyszącymi budynkami i zielenią wg zasad rysunku planu,
- 13) dopuszcza się podział na dwie działki o osi kompozycji przestrzennej bez ogrodzenia w tej linii podziału,
- 14) w osi kompozycji przestrzennej linearny układ architektury ogrodowej.

## § 17

Ustala się tereny o symbolu MP, UG, US wg rysunku planu, przeznaczone dla mieszkalnictwa pensjonatowego, usług gastronomicznych i zespołu boisk do gier małych z zielenią towarzyszącą, według następujących zasad :

- 1) zabudowa o gabarytach 1,5 kondygnacji o architekturze nawiązującej do zabudowy w zespole MN, RO, MP, US z zachowaniem zasad symetrycznej kompozycji osiowej według zasad rysunku planu,
- 2) kształtowanie zieleni w formie alei usytuowanej na osiach kompozycji przestrzennej,



- 3) kształt bryły budynku horyzontalny, o gabarytach 1,5 kondygnacji,
- 4) rzut poziomy prostokątny ze stosowaniem ryzalitów, podcieni okapowych i podpartych słupami oraz ganków i werand,
- 5) dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia, na wszystkich połaciach dachowych od  $35^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  oraz o pokryciu dachowym w kolorze i fakturze jak w terenie o symbolu MN, RO, MP, US,
- 6) w przypadku doświetlania poddasza lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami z zakazem stosowania loggi i okien połaciowych,
- 7) dopuszcza się lukarny przykryte daszkami jednospadowymi pod warunkiem zachowania conajmniej 1,5 m. odległości od krawędzi połaci dachowych,
- 8) daszki dwuspadowe nad gankami i werandami o takim samym nachyleniu, co połać główna,
- 9) stosowanie takiego samego pokrycia nad gankami, werandami, podcieniami i lukarnami jak na połaciach głównych,
- 10) dopuszcza się garaże i pomieszczenia gospodarcze wyłącznie jako wbudowane, w osiach kompozycji przestrzennej linearne układy architektury ogrodowej z dominantą architektoniczno-plastyczną wg zasad rysunku planu.

## § 18

1. Ustala się tereny o symbolu MP, UTL wg rysunku planu, przeznaczone dla mieszkalnictwa pensjonatowego z kształtowaniem zabudowy wg § 17 pkt. 3 - 10 lub zabudowy letniskowej z podziałem na dwie działki.
2. Zasady zagospodarowania wg § 14 ust. 1 pkt. 1.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu usytuowane 25 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDK.



**§ 19**

Ustala się tereny o symbolu UR, KS wg rysunku planu, przeznaczone dla usług rzemieślniczych w zakresie obsługi motoryzacji i towarzyszącego mieszkalnictwa w zabudowie mieszkalno warsztatowej :

- 1) powierzchnia działki o wielkościach granicznych od 1500 do 2200 m<sup>2</sup>,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu usytuowane 25 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu KDK,
- 3) zabudowa mieszkalna o gabarytach 1,5 kondygnacji, warsztatowa o gabarytach 1 kondygnacja,
- 4) dach dwuspadowy na budynku mieszkalnym o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° o pokryciu w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej.

**Rozdział 3****Przepisy końcowe****§ 20**

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości :

- 1) w wysokości 30 % w odniesieniu do gruntów niestanowiących własności gminy,
- 2) dla gruntów stanowiących własność gminy 0%.

**§ 21**

Uchyla się uchwałę nr XXXVIII/271/94 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Dobiegniewie z dnia 26. 05. 1994 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobiegniew, w części dotyczącej obszaru określonego granicami opracowania niniejszego planu.

**§ 22**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Dobiegniew.

**§ 23**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia z mocą obowiązującą po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Gorzowskiego.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

mgr Krzysztof Niedziałkowski