

**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 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/241/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 27 kwietnia 2016 r. 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 2016 r.), Rada Miejska w Drezdenku uchwała co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., 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 naziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **teren** – 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 2017 r. 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 letniskowej – 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) dojeżdż 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu RM – nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 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 100 kW 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 m<sup>2</sup> 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 połaci 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 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 XXV/193/2000 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 listopada 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko na obszarze miejscowości Lubiatów.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Drezdenku

**Adam Kolwzan**





# 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

OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

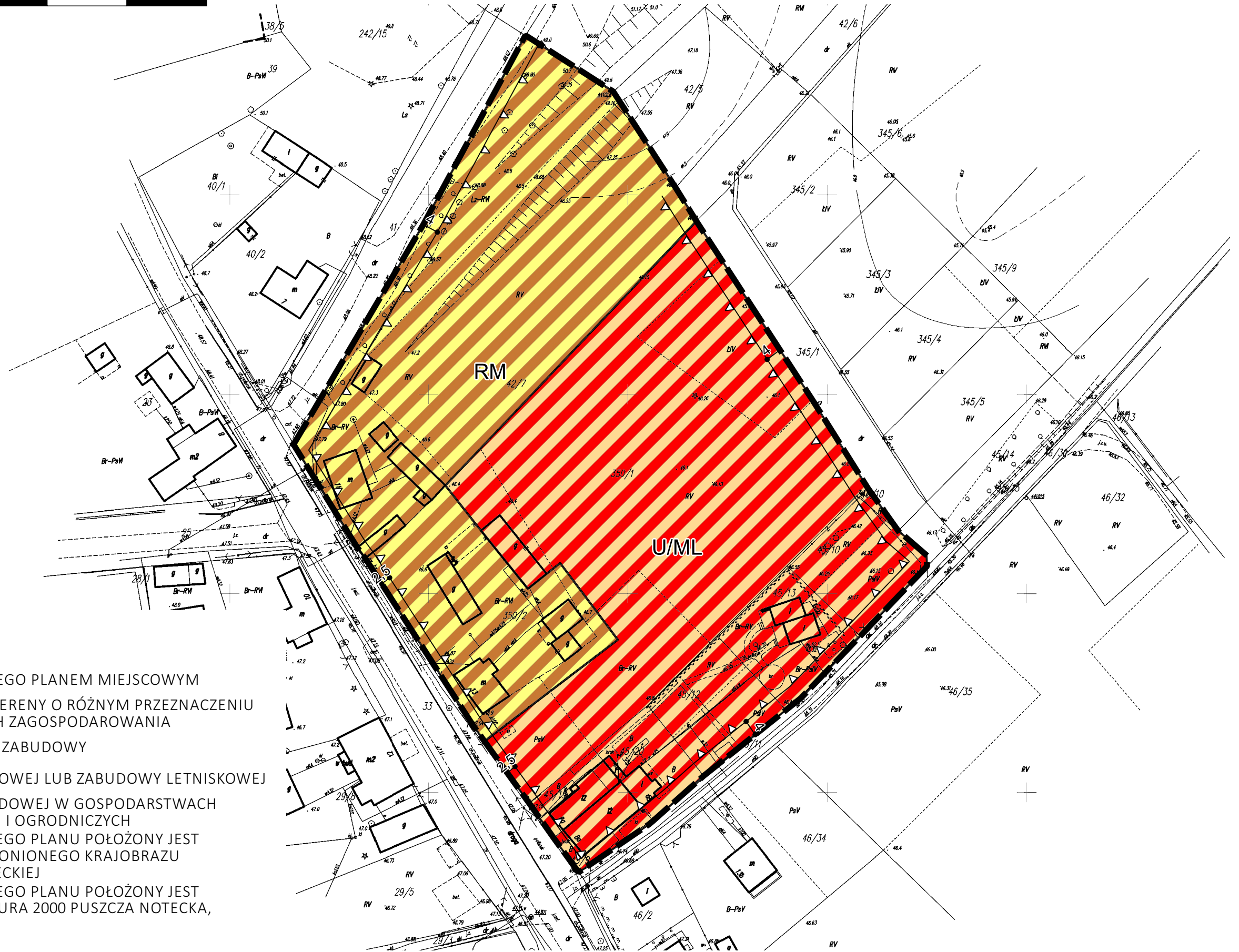
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

ML/U  
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ

RM  
TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH  
ROLNYCH, HODOWLANÝCH 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  
NOTECKA,  
PLB300015

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



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr L/432/2017  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia 27 września 2017 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiatów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubiatów, został wyłożony w okresie od 31.07.2017 r. do 23.08.2017 r. W ogłoszeniu prasowym w Kontrakt, na BIP i na tablicy ogłoszeń określono nieprzekraczalny czas składania uwag do planu - do 07.09.2017 r. 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 2017 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., 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.

## UZASADNIENIE

Uchwałą nr XXIII/241/2016 z dnia 27 kwietnia 2016 r. Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy w miejscowości Lubiatów

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 1,74 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drezdenko (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje następujące tereny:

- tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej zagrodowej wraz z towarzyszącymi usługami,
- tereny o wiodącej funkcji usługowej.

Szczegółowe zapisy i inne funkcje są przedstawione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, natomiast rysunek kierunków studium wskazuje ogólne kierunki zagospodarowania przestrzennego.

W studium dokonano charakterystyki funkcji poszczególnych obszarów, przedstawiono ich przestrzenne rozmieszczenie, a także określono dopuszczalny zakres funkcji uzupełniających. Dla każdego z terenów przedstawiono pożądane wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Doprecyzowanie i uszczegółowienie przypisanych danemu obszarowi funkcji zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają jedynie kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach i formie określonego zainwestowania oraz użytkowania terenów. W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, to znaczy, że określone na planszy przeznaczenie terenów oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną. Może i musi być ona uzupełniona innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i nie mogą naruszać pozostałych ustaleń studium. Na terenach tych mogą być lokalizowane inne funkcje niewchodzące w kolizje lub konflikt z funkcją podstawową.

Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, dopuszcza się realizację innych niż wskazane na planszy studium ciągów komunikacyjnych, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W studium przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów. Wskaźniki te należy traktować jako zalecane. Ich wartości mogą być modyfikowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności parametry dotyczące wielkości działek oraz parametry zabudowy, w zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni.

Ponadto, przedmiotowy obszar jest objęty następującymi obowiązującym planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą nr XXV/193/2000 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 listopada 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko na obszarze miejscowości Lubiatów.

Zakres zmian w stosunku do ww. planów miejscowych dotyczy korekty linii rozgraniczających, przeznaczenia, zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy terenów – a w szczególności wydzielenia

terenu zabudowy usługowej lub lotniskowej, który ma posłużyć do rozbudowy istniejących funkcji gastronomicznych i turystycznych (Karczma „Lubiatka” wraz z otoczeniem).

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje:

- 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**;

Plan miejscowy ustala zawiera wszystkie niezbędne ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073). Plan miejscowy obejmuje tereny w większości wymagające zagospodarowania – fragment wsi Lubiatów zagospodarowany częściowo zabudową usługową (Karczma „Lubiatka”) i zagrodową od strony drogi publicznej. Teren dotąd niezabudowany znajduje się w głębi obszaru opracowania i celem planu jest umożliwienie rozbudowy części usługowej (restauracji, pensjonatu) i budowy budynków lotniskowych rekreacji indywidualnej oraz zaplecza turystyczno-wypoczynkowego. Pozostała część terenu ma zostać zagospodarowana zabudową zagrodową jako harmonijna kontynuacja tej, która istnieje. W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów ustalono możliwość lokalizacji wymienionych obiektów budowlanych co oznacza możliwość ich lokalizacji łącznie lub osobno lub też w formie różnych kombinacji z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków uwzględniające poszanowanie istniejącej zabudowy. Zapisy planu pozwalają na podkreślenie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Plan miejscowy utrzymuje intensywność zabudowy na poziomie terenów sąsiadujących, zapobiegając tym samym rozpraszaniu się zabudowy i ponoszeniu kosztów z tym związanych.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (droga gminna i powiatowa) z dostępem do transportu publicznego. Same ustalenia planu nie generują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na planowane rozszerzenie funkcji usługowej i lotniskowej i zachowanie zabudowy zagrodowej. Wybór lokalizacji tego przedsięwzięcia podyktowany był złożonym wnioskiem właścicieli terenów a także dogodnymi warunkami komunikacyjnymi – istniejący układ dróg jest wystarczający dla spełnienia potrzeb związanych z funkcjonowaniem zabudowy usługowej o opisanym wyżej charakterze.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej, jednakże będzie ona służyć terenom zurbanizowanym. W ten sposób zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy. W toku procedury planistycznej uznano, że ustalenia dotyczące gospodarki ściekowej należy uzależnić od regulacji zawartych w przepisach odrębnych, które wyczerpująco określają obowiązki spoczywające na właścicielach nieruchomości w zakresie odprowadzania ścieków. W przypadku przedmiotowego planu nie występują ograniczenia legislacyjne ani też zidentyfikowane w chwili obecnej lokalne uwarunkowania, które wykluczałyby możliwości wynikające z przepisów odrębnych. Plan w tej sytuacji nie może ograniczać aktów prawa wyższego rzędu.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ w dużej mierze projekt nie ingeruje w tereny zielone.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie zawiera szczegółowych ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

W ramach procedury planistycznej przeprowadzono również procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko poprzez zastosowanie ogłoszeń i obwieszczeń o rozszerzonej treści, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 poz. 1405). Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu w terminie do 2 sierpnia 2016 r., a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 31 lipca do 23 sierpnia 2017 r. przeprowadzeniu dyskusji publicznej w dniu 22 sierpnia 2017 r. oraz możliwości składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 września 2017 r.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji oraz wnioski prywatne. Sporządzony projekt poddano następnie opiniowaniu i uzgadnianiu. W toku tego etapu, projekt planu uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. Burmistrz Drezdenka zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Do przedmiotowego opracowania nie złożono uwag.

W 2014 roku Rada Miejska w Drezdenku podjęła:

- Uchwałę Nr LVIII/440/2014 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drezdenko oraz
- Uchwałę Nr LVIII/441/2014 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Drezdenko.

Należy stwierdzić, że zapisy niniejszego planu wykazują zgodność z wynikami analizy zatwierdzonej powyższymi uchwałami.

Wpływy z podatków od nieruchomości w przypadku realizacji ustaleń planu prawdopodobnie wzrosną, w przeciwnym wypadku utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Dochody gminy mogą ewentualnie wynikać z wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od czynności cywilno prawnych. Wydatki związane mogą być przede wszystkim z regulacją dróg gminnych, realizacją parkingu oraz modernizacją, rozbudową infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.