

**UCHWAŁA NR LX/530/2018
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 23 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zagórze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLI/356/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zagórze, 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., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r.), Rada Miejska w Drezdenku uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zagórze” 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 Zagórze 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 połaci dachowych 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.);
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publicznej, w której można lokalizować budynki i wiaty;
- 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) **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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

§ 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 ustala się następujące przeznaczenie terenów - tereny zabudowy letniskowej – oznaczone na rysunku symbolami **1ML**, **2ML**.

§ 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 ogrodzeń oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
 - 2) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) 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, kamienia lub ceramiki,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni 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, budynków gospodarczo-garażowych i wiat 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) dojsć i dojazdów;

2) dowolną geometrię dla działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej 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 obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli wznoszonych na czas budowy.

4. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

1) ich rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu;

2) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;

3) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku gdy nie spełnione są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad 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) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach 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) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127, Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie;

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138, Pradolina Toruń – Eberswalde (Noteć);

3) Obszaru Natura 2000 OSO Lasy Puszczy Nad Drawą – PLB320016;

4) Obszaru Natura 2000 SOO Uroczyska Puszczy Drawskiej – PLH320046;

5) Obszaru Chronionego Krajobrazu – Puszcza Drawska.

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

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m²;

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

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 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 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 ścieków bytowych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 5) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej 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) 1 miejsce na 1 lokal rekreacji indywidualnej,
 - b) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 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 terenie zabudowy letniskowej oznaczonym na rysunku symbolem **1ML** ustala się możliwość lokalizacji zabudowy:

- 1) budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej;
- 2) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży lub wiat;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

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

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległościach 4,0 m od przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 8,0 m,

- b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
 - 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
 - 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 400,0 m², z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 2;
 - 8) 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 4,0 m,
 - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami;
 - 9) 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 zabudowy letniskowej oznaczonym na rysunku symbolem **2ML** ustala się możliwość lokalizacji zabudowy:

- 1) budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 3) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży lub wiat;
- 4) urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

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

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległościach 4,0 m od przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i budynków rekreacji indywidualnej – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 8,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 400,0 m², z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 2;
- 8) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

- a) takimi częściami budynków mieszkalnych lub budynków rekreacji indywidualnej, jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych lub budynków rekreacji indywidualnej o wysokości do 4,0 m,
 - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami;
- 9) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu każdego budynku mieszkalnego lub budynku rekreacji indywidualnej na powierzchnię 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 VI/43/03 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 31 stycznia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko w miejscowości Zagórze.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drezdenku

Adam Kolwzan

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/530/2018
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 23 maja 2018 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zagórze

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zagórze, został wyłożony w okresie od 22 marca 2018 r. do 13 kwietnia 2018 r. W ogłoszeniu prasowym w Kontrakt, na BIP i na tablicy ogłoszeń określono nieprzekraczalny czas składania uwag do planu - do 30 kwietnia 2018 r. W tym czasie do przedmiotowego planu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/530/2018
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 23 maja 2018 r.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga co następuje:

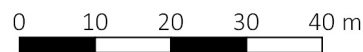
§ 1. Przedmiotowy plan nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należącej do zadań własnych gminy.

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

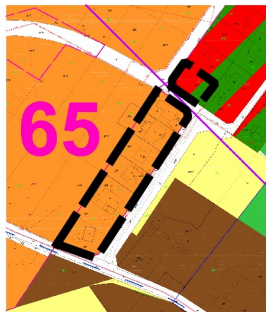


MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI ZAGORZE
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/530/2018
Rady Miejskiej w Dreżdenku
SKALA 1:1000

z dnia 23 maja 2018 r.



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** TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ

- CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICY
OBSZARU NATURA 2000 LASY PUSZCZY NAD DRAWĄ, PLB320016
I W GRANICY OBSZARU NATURA 2000 UROCZYSKA PUSZCZY
DRAWSKIEJ, PLH320046

- 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 GZWP NR 138, PRADOLINA TORUŃ-
EBERSWALDE (NOTEĆ)

UZASADNIENIE

Uchwałą nr XLI/356/2017 z dnia 30 marca 2017 r. Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zagórze.

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. 0,35 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., zmieniona uchwałą nr uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje tereny:

- rekreacji indywidualnej,
- o wiodącej funkcji usługowej w zieleni.

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 kolizję 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 obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zagórze – Uchwała nr VI/43/03 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 31 stycznia 2003 r. Zakres zmian w stosunku do ww. planu miejscowego dotyczy korekty w zakresie korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy i zmiany przeznaczenia terenu na fragmencie obszaru.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje tereny zabudowy letniskowej – oznaczone na rysunku symbolami **1ML**, **2ML**.

Plan miejscowy obejmuje tereny częściowo zagospodarowane zabudową mieszkaniową i letniskową. Choć teren przeznaczony jest w obowiązującym planie pod zabudowę letniskową, zapisy planu umożliwiły na przedmiotowym terenie lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Celem planu jest m.in. korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymagania wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 ze zm.). 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 wymagania 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 drodze publicznej (droga gminna) z dostępem do transportu publicznego. Same ustalenia planu nie generują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego.

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 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 ze zm.). Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu w terminie do 25 maja 2017 r., a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2018 r. do 13 kwietnia 2018 r. i przeprowadzeniu dyskusji publicznej w dniu 9 kwietnia 2018 r. oraz możliwości składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do 30 kwietnia 2018 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 poddany zostanie następnie opiniowaniu i uzgadnianiu. W toku tego etapu, projekt planu uzyska wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. Burmistrz Drezdenka zapewni udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

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 wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Gmina nie powinna ponieść wydatków w wyniku uchwalenia planu.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.