

**UCHWAŁA NR XIX/203/2016  
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 2 lutego 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko,  
obejmującego teren położony w obrębie Drezdenko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu nie naruszy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Drezdenku Nr XLVIII/318/2010 z dnia 25 lutego 2010 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Drezdenku Nr VI/49/2015 z dnia 22 kwietnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko, obejmującego teren położony w obrębie Drezdenko, uchwała się niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drezdenko – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa będzie o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą obszar dopuszczalnego położenia budynków;
- 2) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko i związane są z obsługą lokalnej ludności, takie jak: usługi handlowe, gastronomiczne, biurowe, służby zdrowia, usług oświaty, sportu i rekreacji, kultury, pocztowo – telekomunikacyjne.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;
- 5) wielkości wymiarowe.

**§ 2.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;

**§ 3.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń-Eberswalde (Notec)” - należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony wód;

2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań na terenie MW jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

#### § 4. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę infrastruktury technicznej oraz likwidację wyłączonych z eksploatacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych wyłącznie do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni nie narażonych na substancje ropopochodne powierzchniowo do ziemi w granicach nieruchomości, do gruntu lub zbiornika wodnego;
  - b) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażonych na substancje ropopochodne:
    - jeżeli przekroczone zostaną dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń - powierzchniowo do ziemi w granicach nieruchomości, do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, wyłącznie po oczyszczeniu,
    - jeżeli nie zostaną przekroczone dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń - powierzchniowo do ziemi w granicach nieruchomości, do gruntu lub zbiorników wodnych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieć elektroenergetyczną lub z urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej o łącznej mocy do 40 kW z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń pozyskujących energię z siły wiatru;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazociągowe;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną obiektów:
  - a) z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub źródeł odnawialnych, w oparciu o urządzenia niskoemisyjne,
  - b) w oparciu o zbiorczy system ogrzewania;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do czasowego gromadzenia odpadów.

#### § 5. Ze względu na przeznaczenie, brak potrzeb lub nie występowanie zasobów nie ustala się w planie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie dla terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

#### § 6. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem MW o powierzchni 1,529ha.

##### 1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych wyłącznie na poziomie parterów budynków mieszkalnych.

##### 2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy:

- 1) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy budynkami – 35% łącznej powierzchni terenu;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 25% powierzchni działki;

- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na załączniku graficznym;
- 4) ustala się intensywność zabudowy, rozumianą jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni terenu - od 0,2 do 1;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków do parametrów ustalonych dla nowej zabudowy;
- 6) ustala się dla nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – od 9 m do 12,5 m, z ograniczeniem do trzech kondygnacji,
    - dla budynków garażowych - do 6m, z ograniczeniem do jednej kondygnacji,
  - b) ustala się nachylenie połaci dachów:
    - dla budynków mieszkalnych od 20 do 35 stopni,
    - dla garaży – dachy o nachyleniu połaci do 20 stopni lub zadaszenie w formie tarasu,
  - c) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny z dopuszczeniem nad garażami dachu w formie tarasu,
  - d) zakaz lokalizacji wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej.

### 3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do terenu z dróg publicznych, zlokalizowanych poza terenem objętym miejscowym planem;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia:
  - a) minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdy 1 lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce postojowe uznaje się także stanowisko postojowe w garażu,
  - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - c) miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) izolacji parkingów zgrupowanych w ilości większej niż 60 miejsc postojowych od zabudowy mieszkalnej zielenią zimozieloną lub żywopłotem o szerokości minimum 1 m i o wysokości docelowej minimum 1m.

### § 7. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem E o powierzchni 0,022ha:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. W zakresie zabudowy:

- 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej w budynku o wysokości do 6 m;
- 2) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej.

3. W zakresie komunikacji - ustala się dojazd do terenu z drogi publicznej, zlokalizowanej poza terenem objętym miejscowym planem.

## **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 8. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z którą na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naliczona zostanie opłata planistyczna na terenie MW w wysokości - 30%, na terenie E w wysokości - 1% .

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

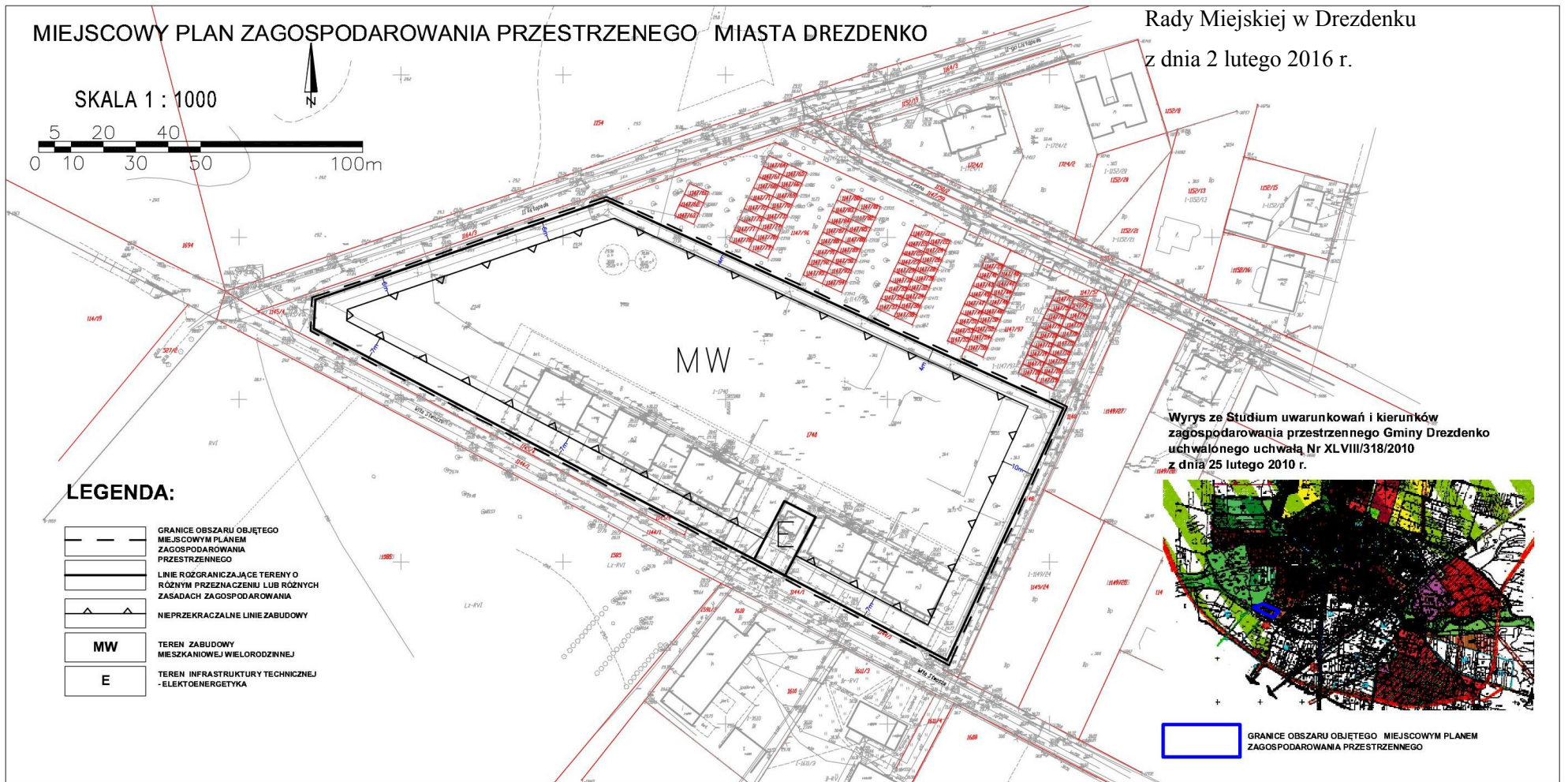
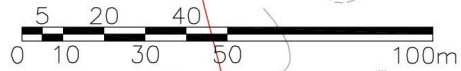
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Adam Kołwzan**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO MIASTA DREZDENKO

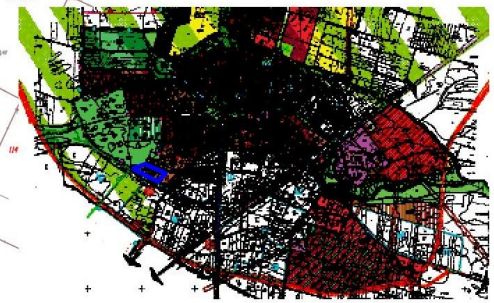
SKALA 1 : 1000



## LEGENDA:

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
<b>MW</b>	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
<b>E</b>	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drezdenko uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/318/2010 z dnia 25 lutego 2010 r.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/203/2016  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia 2 lutego 2016 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 2015 r. poz. 199 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/203/2016  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia 2 lutego 2016 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko, obejmującego teren położony w obrębie Drezdenko**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko, obejmującego teren położony w obrębie Drezdenko, został wyłożony w okresie od 25.09.2015 r. do 16.10.2015 r. W ogłoszeniu prasowym w Gazecie Wyborczej, na BIP i na tablicy ogłoszeń określono nieprzekraczalny czas składania uwag do planu - do 30.10.2015 r. W tym czasie - 30.10.2015 r. wpłynęło jedno pismo z 3-ema uwagami:

#### **Uwaga nr 1.**

Ustalona w projekcie planu zabudowa nie nawiązuje do budynków posadowionych na działkach sąsiednich naruszając ład urbanistyczny. Naruszona zostaje harmonia i jednorodność zespołu urbanistycznego w rejonie przyległym do planu poprzez dopuszczenie do powstania kompleksu gęstej zabudowy blokami mieszkalnymi wielokondygnacyjnymi. Obecnie posadowione na nieruchomości budynki do których wysokości nawiązuje projektowany plan powstały wskutek wydania decyzji o warunkach zabudowy, które zostały wydane przez służby Burmistrza Drezdenka w sposób wadliwy, naruszający prawo co skutkowało uchylaniem ich dwukrotnie przez WSA w Gorzowie Wlkp., oraz Naczelną Sąd Administracyjny. Z wyroków tychże bezspornie wynika, że popełniono kardynalne błędy skutkujące wypadnięciem tych decyzji z obiegu prawnego.

Fakt braku nawiązania dopuszczalną wysokością do sąsiedniej zabudowy (na działkach sąsiadujących) jest błędem. Projekt powinien bazować na istniejących zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego. Przyjęty sposób podejścia prowadzi do określenia parametrów, wskaźników, a przede wszystkim gabarytów nowej zabudowy w sposób niemający nic wspólnego z zasadami kształtowania ładu przestrzennego. Obecne ustalenia projektu planu powodują zaburzenie ładu architektonicznego całego osiedla w zakresie spójności zabudowy oraz ładu przestrzennego, charakteryzującego się przemyślaną i spójną koncepcją części miasta z zabudową jednorodziną niskimi budynkami.

Na nieruchomościach sąsiednich nie istnieje zabudowa o planowanych wysokościach, zatem uchwalenie planu miejscowego w proponowanym kształcie zakłóci ład urbanistyczny. Budynki już wybudowane mimo, że na podstawie decyzji mających moc prawną w okresie budowy nie powinny być brane pod uwagę w projekcie planu, bowiem zostały prawomocnie uchylone wyrokami WSA i NSA.

Wobec powyższego wnosi się o zmianę - obniżenie maksymalnej wysokości dopuszczalnej zabudowy na terenie objętym planem do wysokości zabudowy znajdującej się na terenie, bez uwzględnienia obiektów powstałych w wskutek wydania wadliwych (uchylanych Wyrokami Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i Naczelnego Sądu Administracyjnego) decyzji o warunkach zabudowy oraz o zaniechanie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości będącej prywatną własnością, na której mogą być posadowione budynki w oparciu o warunki zabudowy.

#### **Uwaga nr 2.**

Ustalenia planu w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody nie prowadzą do zapewnienia ochrony terenów chronionych prawem i są niewystarczające wobec niepełnej prognozy oddziaływania na środowisko w szczególności oddziaływania na przyległe tereny znajdujące się pod ochroną prawną.

Posadowienie na działkach objętych planem dużego osiedla mieszkaniowego spowoduje oddziaływanie na środowisko (tereny bezpośrednio przyległe) spowoduje emigrację zwierząt wskutek hałasu i zanieczyszczeń prowadzących do braku poczucia bezpieczeństwa. Brak jest przeprowadzenia miarodajnych studiów i analiz jak przyszłe inwestycje będą oddziaływać na organizmy żywe, które gnieźdzą się na przyległych prawem chronionych obszarach. Nie wskazano sposobu ochrony tych terenów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak wyczerpującej informacji dotyczącej ruchu

pojazdów na osiedlu (ok. 150-ciu samochodów) nie wyjaśniono o jaki ruch chodzi i czy jest to ruch całodzienny, czy też natężenie chwilowe.

Nie wskazano w prognozie oddziaływania na środowisko, jakie gatunki chronione zerują w pobliskich chronionych prawem terenach i czy istnieje jakiegokolwiek ryzyko dla tych gatunków w związku z ewentualnym posadowieniem blokowiska w strefie bezpośrednio przylegającej do miejsc, w których te organizmy żyją.

Wobec powyższego wnosi się o zlecenie przeprowadzenia prognozy oddziaływania na środowisko, która obejmie tereny sąsiednie przyległe do obszaru projektowanego planem w zakresie oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem oddziaływania na obszary chronione.

### **Uwaga nr 3.**

Opinie WSEE i RDOŚ uzyskane do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oparte zostały na nieznanej prognozie oddziaływania na środowisko. Instytucje opiniujące powołują się na Prognozę z czerwca 2015 r., tymczasem wyłożona do publicznego wglądu Prognoza pochodzi z września 2015 r.. Ponadto z dostępnego materiału wynika, że organy konsultacyjne pozostawały w błędzie, że z terenem objętym planem nie sąsiaduje żaden obszar ochrony przyrody, Natura 2000 etc.

Wobec powyższego wnosi się o: zwrócenie się do WSSE i RDOŚ o zaopiniowanie projektu po sporządzeniu opinii oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko uwzględniających stopień oddziaływania na tereny sąsiednie prawem chronione w szczególności obszar Natura 2000 oraz powtórzenie procedury planistycznej z uwzględnieniem powyższych uwag.

### **Uzasadnienie do odrzucenia uwagi nr 1**

Na terenie objętym planu znajdują się obiekty mieszkalne nie wyższe niż 3 kondygnacje o wysokości maksymalnie 12,5 m. Maksymalny wskaźnik zabudowy ustalono 35 %, a minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki. Planowana zabudowa wielorodzinna jest więc niskiej intensywności na powierzchni około 1,5 ha.

Przy ul. Wita Stwosza w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym przez Radę Miejską w Drezdenku uchwałą Nr XLIX/330/10 z dnia 25 marca 2010 roku, na obszarach najbliższej położonych przedmiotowego terenu, oznaczonych symbolem: 1MN/U i 2MN/U, przewidziano zabudowę o wysokości do 15 m, na powierzchni nie przekraczającej 40 % powierzchni działki (przy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%), na terenach o symbolu 2U ustalono zabudowę o wysokości od 12 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 50 % powierzchni działki.

Parametry planowanej zabudowy wielorodzinnej w miejscowym planie są zbieżne lub nawet mniej intensywne niż parametry ustalone w powszechnie obowiązującym prawie miejscowym dla terenów sąsiednich.

Drezdenko jako miasto o niewielkiej aglomeracji charakteryzuje się mieszaną zabudową jedno i wielorodzinną. Jednostki strukturalne o takim samym układzie można znaleźć przy ul. Słonecznej, przy ul. Piłsudskiego lub przy ul. Niepodległości.

Intensywność planowanego zamierzenia jest i tak niższa niż na osiedlu przy ul. Słonecznej czy przy ul. Konopnickiej w Drezdenku, gdzie przy budynkach cztero- i pięcioletnich występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedno- i dwukondygnacyjna.

Przyjęcie założenia, że różnice wysokości o jedną lub dwie kondygnacje zabudowy jest naruszeniem ładów, prowadzić może do ograniczenia formy zabudowy do jednej określonej liczby kondygnacji. Tymczasem miasto, szczególnie w granicach administracyjnych potrzebuje zróżnicowanej oferty w zakresie mieszkalnictwa. Należy też zwrócić uwagę, że od terenów mieszkaniowych jednorodzinnych teren objęty miejscowym planem oddzielają drogi i stanowi ona odrębną jednostkę. W obrębie jednej urbanistycznej jednostki należałoby zachować czystość formy tym bardziej że nastąpiły już zmiany - budowa 5 budynków mieszkalnych i garażowych.

Z dniem 11.07.2003 kiedy w ustawie Prawo budowlanego wprowadzono definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zabudowę wielorodzinną stanowi obiekt mieszkalny, w którym wydzielone są więcej niż dwa lokale mieszkalne albo więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy. Wobec tego w mieście duża liczba obiektów spełnia kryteria zabudowy wielorodzinnej.



Należy też uwzględnić, że ustawodawca w przypadku uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę - art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wyłączył możliwość wygaszenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pomimo jej sprzeczności z planem. Tym samym zobowiązał do uwzględnienia uzyskanej decyzji. Artykuł 65 ust. 2 u.p.z.p. jest przejawem ochrony praw nabytych i stanowi wyraz realizacji zasady pewności obrotu prawnego. (wyrok NSA w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2014 r. sygn. akt: II OSK 2868/12). Do tej pory nie została uchylona decyzja o pozwoleniu na budowę na podstawie, której wybudowano w miejscu objętym planem 5 budynków mieszkalnych już zasiedlonych.

Przesądzającym jest więc stopień zaawansowania procedur administracyjnych związanych z realizacją inwestycji (uzyskanie przez inwestora pozwolenia na budowę powoduje, że może on realizować inwestycję nawet jeżeli jest ona sprzeczna z nowo uchwalonym planem) (wyrok WSA w Warszawie z dnia 28 grudnia 2010 r. sygn. akt: IV SA/Wa 1912/10, wyrok NSA w Warszawie z dnia 30 października 2014 r. sygn. akt: II OSK 922/13).

W sytuacji zaistniałej zabudowy, najtrafniejszym więc rozwiązaniem dla ładu przestrzennego jest jej kontynuacja w danej jednostce urbanistycznej, zarówno dla krajobrazu jak i poszanowania praw nabytych.

Należy tu podkreślić że sporządzany plan miejscowy nie musi opierać się o zasadę "sąsiedztwa", takie stanowisko wyraziły w orzeczeniach WSA w Bydgoszczy dnia 7 kwietnia 2010 r. sygn. akt.: II Sa/Bd 257/10, WSA w Krakowie dnia 18 czerwca 2008 r. sygn. akt.: II Sa/Kr 757/06 oraz WSA w Warszawie dnia 17 kwietnia 2007 r. sygn. akt.: IV Sa/Wa 239/07.

### **Uzasadnienie do odrzucenia uwagi nr 2**

W ramach prowadzonej strategicznej oceny wpływu na środowisko wystąpiono i uzyskano uzgodnienie zakresu Prognozy przyrodniczej od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Dreźnie.

Dokument prognozy sporządzony został przez osobę kompetentną z wieloletnim doświadczeniem o właściwym dla zakresu wykształceniu - mgr inż. Maria Ziemiecka absolwentka Wyższej Szkoły Ekologii i Zarządzania w Warszawie. Sporządzona Prognoza przyrodnicza nie budziła zastrzeżeń - instytucje nie zgłosiły uwag do merytorycznego zakresu tego dokumentu. Nie ma więc podstaw do podważania rozstrzygnięć tych instytucji.

Obszar objęty planem nie jest położony na obszarach chronionych. Z terenem objętym planem nie graniczą, ale sąsiadują obszary objęte ochroną przyrodniczą (rozdzielają je od terenu objętego planem drogi).

Skrajne tereny chronione stanowią ochronę, cennych elementów przyrodniczych, które zwykle znajdują się w centralnych rejonach ustanowionych form ochrony. Same w sobie nie stanowią cennych obszarów, pełnią przeważnie rolę buforową ochronną, a ich rola ogranicza się do tego, że są i że odbierają pierwszą falę antropopresji i wobec tego posiadają pewne ograniczenia, np. w zmianach przeznaczenia gruntów, przekształcaniu siedlisk przydatnych przyrodniczo, zmianach stosunków wodnych.

Stan i rozmieszczenie siedlisk zwierząt w tej okolicy ukształtował się już wcześniej w okresie gdy były zakłady masarskie. Inwestycja nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie niszczy integralności tych terenów i nie ma zagrożenia że będzie miała znaczący negatywny wpływ na te obszary.

Oczywiście położenie ich na skraju miasta w granicach administracyjnych wywołuje określone skutki - penetrację lasu, zadeptywanie, zagrożenie pożarem. Jednakże nie będą one narażone w większym stopniu niż obecnie lub wcześniej. Ruch pojazdów mechanicznych będzie odbywał się głównie w kierunku ul. Piłsudskiego (na wschód), wyznaczonymi w tym celu drogami, a nie w kierunku lasu.

Obszar chronionego krajobrazu (Dolina Warty i Dolnej Noteci) skrajne tereny przy ul. Wita Stwosza jest zabudowany usługami i magazynami, obowiązujący miejscowy plan, przewiduje jego zabudowę o podobnej jak w przedmiotowym planie intensywności albo nawet większym.

W projekcie planu nie wskazano sposobu czynnej ochrony tych terenów objętych ochroną przyrodniczą, ponieważ wykraczałoby to poza zakres określony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego. W świetle orzecznictwa i ocen zgodności z prawem sposób ochrony obszarów chronionych przyrodniczo określają inne ustawy. Powtarzanie lub przytaczanie przepisów innych ustaw jest zabronione zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. Nr 100, poz. 908)

### Uzasadnienie do odrzucenia uwagi nr 3

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, burmistrz między innymi wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Opiniowanie i uzgadnianie wywołało konieczność zmian w dokumencie, a tym samym nieznacznych zmian w Prognozie przyrodniczej, co zostało zaakcentowane datą: wrzesień 2015 r. Zmiany te były jednak na tyle nieistotne, że nie wymagały ponownego - przedłożenia dokumentu do organu opiniującego.

W Prognozie przyrodniczej były to głównie błędy pisarskie, zmiany redakcyjne i tekstu, doprecyzowanie np. dodanie oznaczenia na mapce regionu lub państwa orientacyjnego położenia terenu, zaś w projekcie planu głównie polegały na usunięciu ustaleń, które mogłyby spowodować naruszenie przepisów ponieważ stanowiły np. niepotrzebne przywołanie przepisów odrębnych, lub niewłaściwe ich przytoczenie, lub ustaleń które były w opinii organów opiniujących i uzgadniających zbędne lub też wykraczające poza zakres ustalony dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedłożony do opiniowania/uzgadniania dokument (projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) i Prognoza przyrodnicza opatrzona była datą czerwiec 2015 wobec tego wskazane w pismach inne daty są pomyłką pisarską, która nie ma istotnego wpływu na rozstrzygnięcie merytoryczne.

W zakresie interpretacji przez organy i instytucje że teren nie "sąsiaduje" z terenami przyrodniczymi może wynikać z faktu że od terenów przyrodniczych rozdzielają teren objęty planem drogi. Jest to więc różnica postrzegania faktów nie zaś błąd merytoryczny.

Protokół z rozpatrzenia uwag Burmistrz wraz ze swoim stanowiskiem przedłożył Radzie Miejskiej, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 199 z ze zm.).

Rada Miejska potwierdziła niezasadność uwag i zdecydowała o ich odrzuceniu oraz uchwaleniu planu.

## UZASADNIENIE

Teren planu obejmuje dwie działki położone są w miejscowości Drezdenko, przy ulicy Wita Stwosza i ulicy 11 listopada: dz. nr 1740/2 i dz. nr 1740/1, o łącznej powierzchni 1,5510 ha, powstałe z podziału dz. nr 1740.

Obszar ten aktualnie nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. W części jest to teren zabudowany zabudową wielorodzinną o niskiej intensywności, w części jest to teren przemysłowy (dawny zakład masarski).

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania oraz kierunki rozwoju wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ponadto ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy.
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono ustalając zasady gospodarowania wodami i ściekami, tak żeby nie stanowiły zagrożenia dla jakości i ilości wód w tym wód w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń-Eberswalde (Noteć)”. Gospodarka wodno-ściekowa opierać się będzie o istniejącą i planowaną sieć wodociągową oraz kanalizację sanitarną, o najlepsze dostępne techniki. Ponadto na obszarze objętym planem nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. oraz grunty chronione według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r., Obszar planu nie obejmuje również terenów górniczych, nie jest też położony na udokumentowanych złożach geologicznych,
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - Teren planu nie wykazuje wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Ochrona tych dóbr oparta została na ogólnych zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony konserwatorskiej,
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono ustalając dopuszczalny poziom hałasu i drgań oraz poprzez przywołanie przepisów odrębnych, z których wynika obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Istotny jest również fakt, że nie występują tereny w obszarze planu, na których zachodzą ruchy

masowe ziemi, tereny zagrożone powodzią. Ponadto nie przechodzą przez obszar planu lub w odległości mniejszej niż 40 m sieci napowietrzne elektroenergetyczne, w tym o napięciu powyżej 220 kV,

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez utrzymanie i kontynuację na obszarze objętym planem istniejących i planowanych funkcji mieszkaniowych, zgodnie z ustaleniami Studium oraz wnioskiem właściciela działek, a także poprzez regulację intensywności zabudowy,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Wyżej wymienione organy uzgodniły projekt planu, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) potrzeby interesu publicznego – obszar planu obejmował grunty prywatne, na których nie przewidywano lokalizacji obszarów przestrzeni publicznej, a jedynie infrastrukturę dla obsługi terenów mieszkaniowych. Przewidziana funkcja mieszkaniowa wielorodzinna realizuje potrzeby lokalnej społeczności w zakresie potrzeb mieszkaniowych.
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 9) organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Uwzględnione zostały potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej, wniosek właściciela działki. Natomiast odrzucone zostały uwagi, które oceniono jako niezasadne – zgodnie z rozstrzygnięciem w załączniku nr 3,
- 10) przewidywana funkcja i intensywność zabudowy jest adekwatna do miejsca lokalizacji – obszar objęty planem położony w granicach administracyjnych miasta Drezdenko, na terenie o dogodnej dostępności zarówno do infrastruktury jak i dróg w tym dróg publicznych. Teren położony w bliskiej odległości od głównych szlaków komunikacji (drogi wojewódzkiej – 150 m od granicy planu) oraz obiektów obsługi (szpital powiatowy – 500 m od granicy planu, sklep - 650 m, szkoła - 800 m), w istniejącej i ukształtowanej strukturze komunikacji drogowej. Z uwagi na ograniczony przestrzennie zakres planu nie przewidziano szlaków rowerowych i komunikacyjnych w obrębie planu.
- 11) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Teren objęty granicami projektu planu znajduje się w zasięgu uzbrojenia technicznego takiego jak sieci: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe, gazowe i kanalizacyjne. Uwzględniono też istniejący stan zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego

zagospodarowania, (przekształcenie terenu z produkcyjnego na mieszkaniowy) - analizy wykazały mniejsze obciążenie z tego tytułu środowiska, korzyści społeczne oraz ekonomiczne dla gminy i właściciela nieruchomości.

Zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej oraz udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Plan sporządzany był na wniosek właściciela terenu, który uzyskał decyzję o warunkach zabudowy a następnie decyzję pozwolenia na budowę nr 61/2013 z 20.03.2013r wydaną przez Starostę Strzelecko-Drezdeneckiego. W wyniku odwołań i wyroku WSA w Gorzowie Wlkp. uchylona została decyzja o warunkach zabudowy. Zgodnie z opinią radcy prawnego - biuro DR Krystian Ziemiński & Partners, najbardziej właściwym było w tym przypadku podjęcie prac planistycznych.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym Rada Miejska w Drezdenku po dokonaniu analizy zasadności podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i zbadaniu zgodności zamierzeń z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko”, dnia 22 kwietnia 2015r. podjęła uchwałę Nr VI/49/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko, obejmującego teren położony w obrębie Drezdenko i zobowiązała Burmistrza Drezdenka do sporządzenia planu.

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.), Burmistrz Drezdenka kolejno dopełnił czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w szczególności:

- dnia 12.06.2015 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miejskiego w Drezdenku, a także w prasie (Gazeta Wyborcza), wyznaczając czas na składanie wniosków do 03.07.2015 r. W terminie wyznaczonym wpłynął wniosek właściciela gruntu objętego planem, który został rozpatrzony pozytywnie;
- zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- uzgodnił zakres „Prognozy wpływu na środowisko” z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym;
- uzyskał opinie o projekcie planu i prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko od wymaganych organów i instytucji w tym Komisji urbanistyczno-architektonicznej,

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz od innych opiniodawców wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z wyjątkiem Ministra Środowiska);

- uzgodnił projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ogłosił dnia 18.09.2015 r. w prasie, na BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą wpływu na środowisko. W celu zapewnienia konsultacji społecznych w okresie od 25.09.2015 r. do 16.10.2015 r. projekt planu wraz z prognozą wpływu na środowisko udostępniono w Urzędzie Miejskim i w BIP Urzędu. W trakcie wyłożenia dnia 5.10.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna;
- w okresie wskazanym w ogłoszeniu na składanie uwag, tj. do dnia 30.10.2014 r. złożono 3 uwagi do projektu planu. Uwagi były niezasadne, wobec tego odrzucono je w całości; Organ sporządzający plan ma prawo nieuwzględnienia stanowiska, a fakt ten nie może być traktowany jako naruszenie procedury planistycznej. Takie stanowisko wyraził NSA z dnia 9 maja 2008r. - sygn. akt II OSK 45/08, CBOSA;
- przedłożył projekt planu wraz załącznikami pod rozagę Rady Miejskiej w Drezdenku, która dnia 16 listopada 2015 r. przyjęła plan uchwałą nr XIV/131/2015,
- z uwagi na brak opinii Ministra Środowiska miejscowy plan został w całości uchylony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Lubuskiego nr IB-I.4131.28.2015.P.Gol z dnia 31 grudnia 2015 r.
- pozytywna opiniowania Ministra Środowiska nic nie wniosła nowego do projektu planu, wobec tego projekt planu w kształcie uprzednim został ponownie przedłożony Radzie Gminy w Drezdenku celem uchwalenia.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Drezdenku Nr XLVIII/318/2010 z dnia 25 lutego 2010 r., w którym obszar objęty planem opisany jest jako „Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami.” Według dokumentu o którym mowa w art. 32 ust. 2 tj. zatwierdzonym uchwałą 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, Studium zostało ocenione jako aktualne w części. Uznano, że wymaga aktualizacji w zakresie obszarów udokumentowanych wód podziemnych, stref ekonomicznych i celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz uwzględnienia zmian wynikających z rozwoju gminy w okresie ostatnich czterech lat. Uchwałą 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, stwierdzono aktualność planów miejscowych.

Przedmiotowy plan nie był przewidziany w chwili oceny aktualności dokumentów planistycznych. Uchwały nie wniosły szczególnych wniosków i wytycznych dotyczących terenu

objętego niniejszą uchwałą.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż przyjęcie planu nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia znaczących wydatków z budżetu gminy. Przyjęcie planu nie wiąże się z koniecznością nabycia nieruchomości lub wykonaniem inwestycji stanowiących zadania własne gminy.

Plan w kształcie obecnym sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.), i Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Lubuskiego nr IB-I.4131.28.2015.P.Gol z dnia 31 grudnia 2015 r.

W związku z powyższym uznano, że zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.