

**Uchwała Nr/...../16
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia2016**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta 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 I
Ustalenia ogólne**

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Drezdenku Nr LII/396/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Drezdenku Nr XVIII/200/2016 z dnia 27 stycznia 2016 r., obejmującą teren położony w rejonie: ul. Południowej, 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 wyrysem 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 lub wiat, linia ta nie dotyczy gzymsów, wykuszy, balkonów, okapów, pilastrów, schodów, ramp oraz zbiorników wodnych;
- 2) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie będące przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie będące usługą obsługi pojazdów jak warsztat samochodowy, myjnia, stacja paliw.

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) symbol oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 6) wielkości wymiarowe.

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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§2. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem MN o powierzchni 0, 4759 ha:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej nieuciążliwe usługi zajmujące maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad określonych dla nowej zabudowy.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 i 25 m zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 4) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 5) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej: od 7 do 10 m i nie wyższa niż 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla zabudowy gospodarczej lub garażowej: do 6 m;
- 6) ustala się geometrię dachu głównego: dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni;
- 7) ustala się układ głównych kalenic dachów – równoległe lub prostopadłe do najbliższej położonej granicy z drogą stanowiącą dojazd do nieruchomości;
- 8) ustala się pokrycie dachów: dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni.

4. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do terenu z dróg publicznych, zlokalizowanych poza terenem objętym miejscowym planem;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia na nieruchomości minimum 2 –uch miejsc postojowych, przy czym w bilansie dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych w garażu;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia 1-ego miejsca postojowego na każdy lokal usługowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla lokalu usługowego o powierzchni użytkowej większej niż 100 m², ustala się obowiązek zapewnienia 3-ech miejsc postojowych, w tym 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 900 m².

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 2) ustala się prowadzenie granic nowo wydzielanych działek równoległe lub prostopadłe do jednej z linii rozgraniczających teren;
- 3) ustala się minimalny front działki budowlanej – 25 m.

7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ogrodzeń ażurowych od strony frontu działki o wysokości do 1,5 m z podmurówką pełną maksymalnie do 0,5 m,
 - b) zbiorników wodnych lub stawów o głębokości mniejszej niż 3 m i powierzchni lustra wody powyżej 50 m²;
- 3) ustala się zakaz stosowania:
 - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych od strony ulic,
 - b) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu.

8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń-Eberswalde (Noteć)” - mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony wód;
- 4) ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań na terenie jak na terenach mieszkaniowo-usługowych.

9. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę lub likwidację wyłączonych z eksploatacji 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) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych - powierzchniowo do ziemi w granicach nieruchomości, do gruntu, lub do zbiornika wodnego;
- 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) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazociągowe;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów.

10. W zakresie sposobów zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, którego granice określono na rysunku planu, mają zastosowanie przepisy odrębne;

- 2) ze względu na podtopienia zakaz w obrębie planu lokalizowania poziomu parteru na wysokości niższej niż 29 m n.p.m.;
- 3) zakaz w obrębie planu wykonywania podpiwniczeń w budynkach.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§3. 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: w wysokości 5%.

§4. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc w części objętej niniejszą uchwałą: uchwała Nr XLIX/330/2010 Rady Miejskiej w Dreźnie z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dreźnie.

§5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dreźnie.

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