

**UCHWAŁA NR LVIII/404/10**  
**RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 10 listopada 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zmianami) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XLVIII/319/10 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 lutego 2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, Rada Miejska w Drezdenku uchwała:

**Rozdział 1**

**Przedmiot planu**

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko” przyjętego uchwałą Nr XLVIII/318/10 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 lutego 2010 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko, w granicach określonych na rysunku planu przy ul. Kwiatowej, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Celem planu jest w szczególności zmiana warunków i zasad zagospodarowania dla funkcji zabudowy jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług.

**§ 3.** 1. Przedmiotem ustaleń planu są wyznaczone linią rozgraniczającą - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 plan ustala przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowanie terenu poprzez:

- 1) zasady ogólne obowiązujące w obszarze planu, w tym:
  - a) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy;
  - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
  - e) zasady realizacji infrastruktury technicznej;
  - f) zasady realizacji komunikacji;

2) ustalenie szczegółowe dla poszczególnych terenów uwzględniające:

- a) przeznaczenia,
  - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
  - c) stawki procentowe dla określenia opłat od wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) ustalenia graficzne określone na rysunku planu, na mapie w skali 1: 500.
3. W obszarze planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie występują elementy wymagające ustaleń w zakresie:
- 1) zasad podziału terenu i wyodrębniania działek,
  - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych,
  - 4) zasad tymczasowego zagospodarowania.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy**

**§ 4.** 1. Na granicy terenów publicznych i działki dla zabudowy ustala się wymaganą zieleń, zgodnie z rysunkiem planu i wg ustaleń szczegółowych wg § 12 ust. 4.

2. Ustala się jednolite ogrodzenie frontu działki od ulicy o wysokość do 1,5 m, dostosowane do charakteru zabudowy.

3. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych, na granicy z terenami ulic oraz na granicy przyległych działek, w związku z § 6.

**§ 5.** Ustala się następujące znaczenie ustaleń linii i warunków zabudowy:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznacza zasięg zabudowy nadziemnej w obszarze zabudowy - oznaczonym na rysunku planu, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, ganków i schodów zewnętrznych;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - IZ, obliczany według wzoru:  $IZ = P_o / T$ , przy oznaczeniach:
  - a)  $P_o$  - powierzchnia całkowita zabudowy jako suma kondygnacji nadziemnych w obrysie ścian zewnętrznych,
  - b)  $T$  - powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy - PZ, obliczany według wzoru:  $PZ = P / T$ , przy oznaczeniach:
  - a)  $P$  - powierzchnia zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej w obrysie ścian zewnętrznych, łącznie z podcieniami i przejazdami pod budynkiem;
  - b)  $T$  - powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6.** Ze względu na usytuowanie granic planu w obszarze otoczenia zabytkowego starego miasta obowiązuje strefa ochrony krajobrazowej wg § 8 dla zespołu zabudowy należy uzyskać skalę i charakter harmonijny z lokalną tradycją,

a w szczególności poprzez kształtowanie zabudowy, o określonych gabarytach, w ustalonej linii zabudowy – dla uzyskania lokalnego charakteru zabudowy, zgodnego z krajobrazem kulturowym miasta wg § 7 ust. 6 oraz wg ustaleń szczegółowych § 12.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7. 1. W celu ochrony i poprawy jakości środowiska przyrodniczego ustala się zasadę przyłączenia do mediów, w tym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej - wg § 9.

2. W celu ochrony powietrza ustala się wykorzystanie gazu, oleju, energii elektrycznej do celów grzewczych oraz ustala się, w tym dla paliw stałych, stosowanie w nowych obiektach urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

3. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieszkodliwych dla środowiska – nie stwarzających zagrożeń i uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, w przyległych obszarach poziomu hałasu związany z realizacją funkcji usług, nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, wg przepisów Prawa ochrony środowiska.

4. Dla terenów zabudowy ustala się wymagany procent powierzchni terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego - wg ustaleń szczegółowych w § 12.

5. Ustala się zasadę realizacji szpalerów zieleni jako wymaganej zieleni izolacyjnej, w szczególności zgodnie z rys. planu.

6. Ze względu na sąsiedztwo w obszarze otoczenia zabytkowego starego miasta Drezdenka wg § 8 oraz w związku z § 6, ustala się szczegółowe zasady zabudowy z uwzględnieniem ochrony krajobrazu kulturowego, w szczególności obowiązuje zakaz stosowania nietradycyjnych materiałów okładzinowych ścian, takich jak blachy i tworzywa sztuczne.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 8. 1. W granicach planu obowiązuje strefa ochrony krajobrazowej wyznaczonej w obszarze otoczenia zabytkowego starego miasta Drezdenka, na podstawie decyzji KOK-I-197/61-238-2182/75 z dnia 31.01.1975 r.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 dla nowej zabudowy obowiązuje zasada harmonijnego wkomponowania w zakresie skali i charakteru oraz lokalnej tradycji budowlanej miasta Drezdenka.

3. W obszarze planu, podczas robót budowlanych i ziemnych, w przypadku natrafienia na przedmiot posiadający cechy zabytku wg art. 32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy dostępnych środkach, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe burmistrza.

### **Zasady realizacji infrastruktury technicznej**

§ 9. 1. Uzbrojenie terenu należy realizować poprzez włączenie do istniejących sieci, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z wytycznymi dysponentów sieci w zakresie dostaw: energii, gazu, wody i odprowadzenia ścieków oraz telekomunikacji.

2. W zakresie dostaw energii zasilanie ustala się z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Kwiatowa S-4708, w zakresie uzgodnionym z operatorem sieci.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przyłączenie do miejskiej sieci.

4. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków komunalnych ustala się włączenie do systemu kanalizacji.

5. Wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenu, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi wymagają oczyszczenia i zneutralizowania przed wprowadzeniem do kanalizacji .

6. Ustala się wymóg realizacji gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym systemem unieszkodliwiania odpadów.

### **Zasady realizacji komunikacji**

**§ 10.** 1. Ustala się dostępność komunikacyjną obszaru poprzez ulice dojazdową wg obowiązującego planu, o którym mowa w § 13.

2. Należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do potrzeb i realizować na terenie inwestora, wg ustaleń szczegółowych § 12.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Tereny przeznaczenia, warunki zabudowy i zagospodarowania**

**§ 11.** 1. W obszarze planu wyznacza się kategorie przeznaczenia: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNj.

2. Ustala się elementy zagospodarowania terenu, oznaczone na rysunku planu - wymagana zieleń jako zieleń urządzona - oznaczona Zw, strefa parkowania – oznaczona Ks, szpaler drzew.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 % dla terenów zabudowy MNj.

**§ 12.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu MNj.

2. Dla terenów MNj, o których mowa w ust.1, ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną, z dopuszczeniem usług wbudowanych lub samodzielnego obiektu usługowego, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.

3. Dla terenów MNj ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wg § 5, a dla elewacji frontowych w odległości 4,0 m od granicy działki przy ulicy;
- 2) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją w dachu;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, mierzoną od poziomu projektowanego terenu do gzymsu od strony ulic – 8,0 m, a do kalenicy dachu - w rozumieniu Prawa budowlanego – do 13,0 m;
- 4) ustala się dachy strome, wielospadowe o jednakowym nachyleniu - 30° do 50°, dopuszcza się w części do 30% dach płaski, w tym tarasy;
- 5) ustala się pokrycie dachówką, jednakowe dla całości zabudowań posesji;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: IZ = 1,0;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: PZ = 0,4;
- 8) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 25% powierzchni działki jako zieleń urządzona;

9) należy zapewnić miejsca parkingowe na działce w ilości: 1 miejsce na mieszkanie oraz 1 miejsce na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług.

4. Dla wymaganej zieleni Zw, o której mowa w § 4 ust. 1, ustala się zagospodarowanie w zakresie nawierzchni, zieleni urządzonej z ogrodzeniem działki, z uwzględnieniem § 4 ust. 2 i 3.

## **Rozdział 4**

### **Postanowienia końcowe**

**§ 13.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru zmiany planu zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko na obszarze miejscowości Drezdenko - uchwała Nr III/15/98 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 24 listopada 1998 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Gorzowskiego Nr 22, poz.670, z dnia 21 grudnia 1998 r.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

**§ 15.** Burmistrz Drezdenka zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Drezdenku.

**§ 16.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Drezdenku.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Drezdenku Jerzy  
Skrzypczyński**

## U Z A S A D N I E N I E

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Drezdenku na wniosek Burmistrza Drezdenka podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z obowiązującą polityką przestrzenną Gminy Drezdenko wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przedmiotowej ustawy wniosek Burmistrza Drezdenka został poprzedzony analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do ww. uchwały. Zakres zmiany dotyczy w szczególności powierzchni zabudowy oraz linii zabudowy.

Plan obejmuje obszar położony w miejscowości w Drezdenku przy ul. Kwiatowej – działka nr 1183/14. Na etapie opracowywania projektu planu uzyskano niezbędne uzgodnienia.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z obowiązującą polityką przestrzenną Gminy Drezdenko wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko.

**Załącznik nr 1**  
do uchwały Nr LVIII/404/10  
Rady Miejskiej w Drezdenku  
z dnia 10 listopada 2010 r.  
Zalacznik1.png

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LVIII/404/10**

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH  
PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Miejska w Drezdenku stwierdza:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ponieważ dotychczasowe uzbrojenie terenu jest wystarczające



**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Miejska w Drezdenku stwierdza brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, wymagających rozpatrzenia.