

**UCHWAŁA NR V/23/11
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 24 lutego 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Długiej 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 XXXI/223/09 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 stycznia 2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko**, Rada Miejska w Drezdenku uchwala:

**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 uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w **miejscowości Drezdenko**, w granicach określonych na rysunku planu **przy ul. Długiej**, zwaną 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 miejscowego planu jest, w szczególności zmiana linii zabudowy dla zabudowy mieszkalno-usługowej.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są wyznaczone linią rozgraniczającą:

- 1) teren publicznej ulicy;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej;
- 3) teren parkingu.

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

- 1) ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu, w tym:
 - a) zasady podziału terenu i wyodrębniania działek,
 - b) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy,
 - c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - e) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
 - f) zasady realizacji komunikacji,
 - g) zasady tymczasowego zagospodarowania;
- 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 ochrony dziedzictwa kulturowego,
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

Zasady podziału terenu i wyodrębniania działek

§ 4. 1. Ustala się linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu.

2. Ustala się zasadę utrzymania istniejących działek dla zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Działki budowlane wg ust. 2 stanowią podstawę dla zabudowy z jednym obiektem oraz zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z uchwałą, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

4. Dopuszcza się korektę granic sąsiednich działek budowlanych w terenie zabudowy lub łączenie działek w przypadku utrzymania zasad kształtowania zabudowy określonych niniejszą uchwałą.

5. Dla obszaru planu ustala się zakaz wtórnych podziałów i wyznaczanie nowych działek budowlanych.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy

§ 5. 1. Na granicy terenów publicznych i działek dla zabudowy ustala się zieleń wymaganą jako urządzoną wg § 12 ust. 2, w formie przedogródków z wycofanym ogrodzeniem na linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i wg ustaleń szczegółowych wg § 14 ust. 8.

2. Dla ogrodzeń frontów działek ustala się wysokość do 1,5 m, materiały tradycyjne.

3. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, od terenów ulic oraz na granicy przyległych działek.

4. Dla terenów w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów związanych z usługami umieszczanych na ogrodzeniu lub na obiekcie.

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

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznacza zasięg zabudowy nadziemnej w obszarze zabudowy - oznaczona na rysunku planu;
- 2) 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 przejazdem pod budynkiem,
 - b) T - powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Dla nowej zabudowy obowiązuje zasada harmonijnego wkomponowania w zakresie skali i charakteru oraz lokalnej tradycji budowlanej miasta Drezdenka, a w szczególności poprzez kształtowanie zabudowy wolnostojącej w zieleni, o określonych gabarytach, ze stromymi dachami dwuspadowymi o ustalonym nachyleniu i pokryciu, w nieprzekraczalnej linii zabudowy – jako element jednolity, dla uzyskania lokalnego charakteru zespołu zgodnego z krajobrazem kulturowym miasta;

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W celu ochrony i poprawy jakości środowiska przyrodniczego ustala się zasadę przyłączenia do mediów, w tym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej - wg §10.

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 oraz niestwarzających zagrożeń i uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, w obszarach MNu poziom hałasu związany z realizacją funkcji usług, nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów mieszkaniowo - usługowych, 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 § 15 i § 16.

5. Ustala się zasadę realizacji szpalerów zieleni przyulicznej i wymaganej zieleni izolacyjnej, w szczególności zgodnie z ładem przestrzennym wg §7.

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.

2. W zakresie dostaw energii zasilanie ustala się z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Drezdenko Krótka S – 4713, 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 lub odbiornika wód powierzchniowych.

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

Zasady realizacji komunikacji

§ 10. 1. Obsługę komunikacyjną terenu należy realizować poprzez ulicę publiczną KD oraz projektowane dojazdy wewnętrzne.

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

Zasady tymczasowego zagospodarowania

§ 11. Do czasu realizacji ustaleń dla terenów przeznaczonych dla zagospodarowania i zabudowy dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

Tereny przeznaczenia, warunki zabudowy i zagospodarowania

§ 12. 1. W obszarze planu ustala się kategorie przeznaczenia:

- 1) teren publicznej ulicy – KD;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej - MNu;
- 3) teren parkingu – KS;

2. Ustala się w terenie zabudowy elementy zagospodarowania terenu, oznaczone na rysunku planu:

- 1) zieleń wymagana – Zw;
- 2) dojazd wewnętrzny - KDW.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1 % dla terenów w granicach planu.

§ 13. 1. Wyznacza się obszar ulicy oznaczony na rysunku planu: KD.

2. Ustala się wymagane parametry techniczne dla ulicy KD zbiorczej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
- 2) chodnik od strony zabudowy minimalny 1,5 m.

3. Dla obszaru ulicy, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jedno włączenie komunikacyjne dla obszaru zabudowy przy ulicy.

4. W obszarze ulicy dopuszcza się ciek wodny w rowie lub zarurowany.

§ 14. 1. Wyznacza się obszar terenu zabudowy mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu: MNu.

2. Dla terenów MNu, o których mowa w ust.1, ustala się funkcję mieszkaniową w zabudowie wolnostojącej jednorodzinnej, z dopuszczeniem działalności gospodarczej, w szczególności w zakresie usług i rzemiosła, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3.

3. W terenie MNu dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej dla działalności gospodarczej, o której mowa w ust.2, w tym:

- 1) jako usługa wbudowana, w formie lokalu w budynku mieszkalnym, o wielkości do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 2) w budynku gospodarczym, jako samodzielna zabudowa na działce, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Ustala się podstawowe typy zabudowy:

- 1) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) zabudowa gospodarcza o maksymalnych gabarytach zabudowy mieszkaniowej.

5. Dla terenów MNu ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją w dachu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, mierzona od poziomu projektowanego terenu do kalenicy dachu - w rozumieniu Prawa budowlanego – do 12,0 m;
- 3) ustala się dachy strome symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 30° do 50° ;
- 4) ustala się pokrycie dachówką o kolorystyce ceglastej, naturalnej ceramiki;
- 5) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej 800 m² ;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: PZ=0,3, a dla działek z zabudową gospodarczą PZ=0,4;
- 7) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 70% powierzchni działki, a dla działek z zabudową gospodarczą - 40%;
- 8) należy zapewnić 2 miejsca parkingowe na dom jednorodzinny i dla usług wg potrzeb, na działce.

6. Dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub jako odrębne obiekty na zapleczu działki.

7. W obszarze MNu ustala się dostęp komunikacyjny poprzez zjazd z ulicy KD i dojazd wewnętrzny do działek – KDW, z nawierzchnią utwardzoną o szerokości minimalnej 3,5 m.

8. W obszarze przedogródków, o których mowa w § 5 ust. 1, ustala się zagospodarowanie w zakresie zieleni wymaganej - Zw, urządzonej z wycofanym ogrodzeniem działki o 8,0 m na linii nieprzekraczalnej zabudowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 i 3.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny parkingu - oznaczone na rysunku planu: KS.

2. Dla terenów KS, o których mowa w ust.1, ustala się funkcję parkingu samochodowego z zielenią izolacyjną, z dopuszczeniem zabudowy garaży dla samochodów osobowych, z istniejącym dostępem komunikacyjnym poza obszarem planu.

3. Dla terenu KS ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy do 5 m;

- 2) ustala się typ zabudowy – zespół garaży pod jednym dachem, dwuspadowym o nachyleniu 30o, z jednakowym pokryciem dachówką;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: $PZ = 0,5$;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 40%, w tym zielen izolacyjna w formie żywopłotu.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 16. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru planu zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko na obszarze miejscowości Drezdenko - uchwała Nr XVIII/61/03 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 marca 2003r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 62, poz. 986 z dnia 29.08.2003r.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

§ 18. 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.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drezdenku

Adam Kołwzan

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr XXXI/223/09 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko przy ul. Długiej.

Przedmiotem planu jest zmiana linii zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko stwierdzono zgodność ustaleń planu ze Studium.

Projekt planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu uzyskał opinię komisji urbanistycznej i został uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie debaty publicznej.

Miejscowy plan, przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/23/11

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 24 lutego 2011 r.

[Zalacznik1.png](#)

Rysunek MPZP Drezdenko ul. Długa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/23/11
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 24 lutego 2011 r.

**Rozstrzygnięcie sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/23/11
Rady Miejskiej w Dreżdenku
z dnia 24 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie 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 Dreżdenku stwierdza brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, wymagających rozpatrzenia.