

**UCHWAŁA NR V/29/11
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 24 lutego 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niegosław

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. 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 X/066/07 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 21 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niegosław**, 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 Drezdenka z dnia 25 lutego 2010 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w **miejscowości Niegosław**, w granicach określonych na rysunku planu, 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 miejscowego planu jest w szczególności:

- 1) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na budowlane, pod budownictwo mieszkaniowe z usługami, wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zielenią oraz boiskiem sportowym;
- 2) wyznaczenie terenów publicznych dla komunikacji i regulacja terenów zabudowy jako podmiejskiego zespołu urbanistycznego w sąsiedztwie terenów rolnych;
- 3) wyznaczenie części terenów mieszkaniowych dla budownictwa socjalnego - jako celu publicznego.

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

- 1) tereny publiczne komunikacji z zielenią;
- 2) tereny zabudowy - mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, mieszkaniowej z usługami;
- 3) teren zabudowy usługowej;
- 4) teren usług sportu i rekreacji;
- 5) teren zieleni nieurządzonej.

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, scalenia 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

- f) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
 - g) zasady realizacji komunikacji,
 - h) 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: 2000.

3. W obszarze planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie występują elementy wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

Zasady podziału terenu, scalenia i wyodrębniania działek

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

2. Ustala się dla obszarów przeznaczenia, o których mowa w § 13 ust. 2 kwartały zabudowy wyznaczone w granicach terenów publicznych linią rozgraniczającą - zwaną regulacyjną.

3. Wyznacza się obszary scalenia i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Ustala się zasadę wyodrębniania działek dla zabudowy w obszarze scalenia, wymagane parametry działek: szerokość frontu, powierzchnia i usytuowanie w stosunku do ulic - zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się w kwartałach zabudowy, o których mowa w ust. 2, wtórny podział lub łączenie działek, pod warunkiem uwzględnienia realizacji zabudowy i zagospodarowania zgodnie z uchwałą.

6. Dopuszcza się w obszarach scalenia, o którym mowa w ust. 3 odstępianie od procedury scalenia i podziału nieruchomości pod warunkiem wyznaczenia ulic publicznych i terenów zabudowy według rysunku planu.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy

§ 5. 1. Ustala się dla wyznaczonych w planie terenów publicznych ulic szczegółowe wymagania w zakresie zagospodarowania, w tym w zakresie wymaganej zieleni wg ustaleń § 13.

2. Na granicy terenów publicznych i działek dla zabudowy ustala się zieleni izolacyjną, w formie przedogródków wg § 13 ust. 3, jako publicznie dostępne z wycofanym ogrodzeniem, wg ustaleń szczegółowych wg § 14.

3. Dla ogrodzeń frontów działek ustala się wysokość do 1,5 m, materiały tradycyjne i z zastosowaniem lokalnej tradycji budowlanej.

4. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych, na granicy z terenami ulic i alei oraz z innymi terenami publicznie dostępnymi.

5. Dla terenów w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów związanych z usługami na działce, umieszczanych w linii i gabarytach ogrodzenia oraz na obiekcie, o powierzchni do 0,7 m².

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

- 1) linia zabudowy obowiązująca - wyznacza usytuowanie frontowej elewacji zabudowy, w rzucie poziomym, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, ganków i schodów zewnętrznych;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - IZ, obliczany według wzoru: $IZ = Po/T$, przy oznaczeniach:
 - a) Po - 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.

2. Na działce budynku, odpowiednio usługowe i wielorodzinne wolnostojące, należy lokalizować elewacją frontową lub jej częścią na linii zabudowy, a w przypadku działek narożnych lub dostępnych z dwóch ulic równoległych, budynki lokalizować dwoma elewacjami na obowiązującej linii zabudowy lub przy różnych liniach lokalizować fronty odrębnych budynków.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ze względu na usytuowanie obszaru planu poza terenem zabudowy wsi, na styku z otwartymi terenami rolnymi, dla zespołu zabudowy należy uzyskać charakter podmiejskiego zespołu urbanistycznego, a w szczególności poprzez:

- 1) wykreowanie kompozycji urbanistycznej obszarów zabudowy wyznaczonych ulicami z zielenią komponowaną skweru w centralnej części zespołu, w powiązaniu z obszarem powstającej zabudowy w sąsiedztwie planu;
 - 2) kształtowanie zespołów o różnej intensywności i typie zabudowy:
 - a) z zabudową jednorodzinną o określonych gabarytach, ze stromymi dachami dwuspadowymi o ustalonym nachyleniu, w wyznaczonej linii zabudowy – jako element jednolity, dla uzyskania lokalnego charakteru zespołu zgodnego z krajobrazem kulturowym miejscowości,
 - b) z zabudową wielorodzinną wolnostojącą typu willa podmiejska w zieleni, o określonych gabarytach, ze stromymi dachami dwuspadowymi o ustalonym nachyleniu, w wyznaczonej linii zabudowy – jako element jednolity, dla uzyskania lokalnego charakteru zespołu zgodnego z krajobrazem kulturowym miejscowości,
 - c) z zabudową wielorodzinną z usługami o wyższej intensywności, w zwartej zabudowie w pierzejach wyznaczonych w centralnej części z placem publicznym
- według jednolitych form zabudowy dla określonych zespołów w kwartałach zabudowy.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W celu ochrony i poprawy jakości środowiska przyrodniczego ustala się zasadę uzbrojenia terenu w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, wg § 9.

2. W celu ochrony powietrza ustala się wykorzystanie gazu, oleju, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej 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 – niestwarzających zagrożeń i uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, w szczególności w związku z realizacją funkcji usługowej emitowany poziom hałasu nie może przekraczać poziomu dopuszczalnego dla terenów odpowiednio mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych, wg przepisów Prawa ochrony środowiska.

4. Ustala się wymóg realizacji szpalerów zieleni przyulicznej i przedogródków, dla określonych terenów, zgodnie z §14, § 5 ust. 2 i rysunkiem planu.

5. Dla terenów zabudowy ustala się wymagany procent powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń szczegółowych w § 15 do § 19.

6. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów jezdni ulic oraz oczyszczenie i zneutralizowanie ścieków opadowych przed wprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika wód powierzchniowych.

7. Należy realizować podmiejski zespół urbanistyczny z zachowaniem lokalnego charakteru zespołu zabudowy zgodnego z krajobrazem kulturowym miejscowości, na zasadach określonych w § 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 9. 1. Wzdłuż istniejącej linii energetycznej o napięciu 110 kV relacji GPZ Drezdenko – GPZ Drawski Młyn przewidzianej do utrzymania w istniejącym przebiegu, w strefie ochronnej szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego, obowiązuje zakaz zabudowy na stały pobyt ludzi na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, z dopuszczeniem krzewów i zieleni niskiej.

2. W planie dopuszcza się budowę i eksploatację przesyłowej, dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV względnie linii wielotorowej, wielonapięciowej relacji Baczyna – Piła Krzewina, w dwóch wariantach lokalizacji, wraz z pasem technologicznym o szerokości 70 m na osi linii. W pasie technologicznym, strefie ochronnej szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska, obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia zieleni wysokiej, z dopuszczeniem krzewów i zieleni niskiej;
- 3) uzgadnianie warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii oraz uzgadnianie lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technologicznego.

Zasady realizacji infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Uzbrojenie terenu należy realizować poprzez rozbudowę istniejących sieci, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z wytycznymi dysponentów sieci.

2. Sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych, z uwzględnieniem ustaleń wymaganej zieleni i szpalerów drzew.

3. Dopuszcza się, w uzasadnionych technicznie przypadkach, możliwość realizacji urządzeń uzbrojenia na terenach zabudowy, bez naruszenia warunków zabudowy ustalonych w planie.

4. Ustala się dla terenów określonych w niniejszym planie, obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną;
- 2) zaopatrzenie w wodę;
- 3) odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków komunalnych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych;
- 5) gospodarki odpadami;
- 6) zaopatrzenie teletechniczne.

5. W zakresie dostaw energii ustala się zasilanie z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Drezdenko Niegosław S - 4431, Lipno AS – 4432 oraz nowo projektowanych stacji, wg potrzeb - w zakresie uzgodnionym z zakładem energetycznym. Dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych wg ust. 2.

6. W zakresie dostaw wody dopuszcza się włączenia do miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę miasta Drezdenka.

7. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej konieczna jest budowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni, z dopuszczeniem do czasu realizacji inwestycji odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

8. Wody opadowe z dróg i utwardzonych nawierzchni terenu, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, wymagają oczyszczenia i zneutralizowania przed wprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika wód powierzchniowych.

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

10. W zakresie sieci teletechnicznej ustala się realizację sieci zgodnie z potrzebami użytkowników i wymaganiami technicznymi.

11. W przypadku realizacji budowli o wysokości 50 m i więcej nad poziomem terenu, należy stosować przepisy w sprawie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych – aktualnie Dz.U. nr 130 poz. 1193 z 2003r.

Zasady realizacji komunikacji

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną terenu należy realizować poprzez ulice projektowane w oparciu o włączenie do planowanej ulicy zbiorczej KDZ, powiązanej z obwodnicą Drezdenka.

2. Ustala się dostępność komunikacyjną obszaru poprzez ulice dojazdowe KDD i aleje KDs powiązane z ulicą zbiorczą, o której mowa w ust.1 - wg rysunku planu.

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

Zasady tymczasowego zagospodarowania

§ 12. Do czasu realizacji ustaleń planu w zakresie budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, dla terenów przeznaczonych dla zagospodarowania i zabudowy dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolne.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

Tereny przeznaczenia, warunki zabudowy i zagospodarowania

§ 13. 1. W obszarze planu wyznacza się kategorie przeznaczenia:

- 1) tereny publiczne komunikacji – KDZ, KDD, KDs;
- 2) teren usług sportu i rekreacji – US;
- 3) tereny zabudowy usług – U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej – MN, MW, MW/U;
- 5) tereny zieleni nieurządzonej - ZN .

2. Tereny, o których mowa w ust.1 oznaczone zostają symbolem złożonym kolejno z:

- 1) numeru obszaru;
- 2) symboli przeznaczenia terenu;
- 3) powierzchni wyznaczonego obszaru.

3. Ustala się elementy zagospodarowania terenu, oznaczone na rysunku planu:

- 1) wymagana zieleń urządzona - w terenach publicznych – Zw;
- 2) zieleń przedogródków - w terenach zabudowy – Zo;
- 3) szpalery drzew – oznaczone symbolem.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 5 % dla terenów zabudowy MN;
- 2) 5 % dla terenów zabudowy MW;
- 3) 10 % dla terenów zabudowy MW/U;
- 4) 15 % dla terenów zabudowy U;
- 5) 1 % dla pozostałych terenów w obszarze planu.

§ 14. 1. Wyznacza się następujące tereny ulic i komunikacji oznaczone na rysunku planu: KDZ, KDD, KDs.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące wymagania w zakresie klasy technicznej, parametrów i zagospodarowania:

- 1) 1KDZ – ulica zbiorcza, planowana obwodnica północna miejscowości Niegosław w ciągu drogi wojewódzkiej, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jednojezdniowa szerokości 7,0 m, chodniki dwustronne, do ulicy przylega pas przedogródków z szpalerem zieleni w obszarach zabudowy, z ogrodzeniem wycofanym od linii rozgraniczającej ulicy, w części odpowiednio 5,0 m i 10 m;
- 2) 2KDD do 7KDD – ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 12m, jezdnia szerokości 7,0 m, chodniki dwustronne, do ulicy obustronnie przylega pas zieleni przedogródków publicznie dostępny w obszarach zabudowy, z ogrodzeniem wycofanym od linii rozgraniczającej ulicy o 5,0 m;

- 3) 8KDD - ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, z pasem wymaganej zieleni publicznej przy rowie i granicy planu, o zmiennej szerokości, jezdnia z chodnikiem jednostronnym, do ulicy przylega jednostronnie pas zieleni przedogródków w obszarach zabudowy, z ogrodzeniem działek wycofanym od linii rozgraniczającej ulicy o 5,0 m; 9KDD, 14KDD - ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, jezdnia z chodnikiem jednostronnym, do ulicy przylega jednostronnie pas zieleni przedogródków w obszarach zabudowy, z ogrodzeniem działek wycofanym od linii rozgraniczającej ulicy o 5,0 m;
- 4) 10KDD do 13KDD - ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jezdnia z chodnikiem szerokości 8,0 m, do ulicy przylega pas przedogródków i ogrodzeniem działek wycofanym od linii rozgraniczającej ulicy o 5,0 m;
- 5) 15KDs do 17KDs – publiczna aleja, plac z parkowaniem, szpalerami drzew i wymaganą zielenią publiczną, nawierzchnia dojazdu i parkingu utwardzona.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się zakaz zabudowy i wymóg zagospodarowania terenu w określonym zakresie: nawierzchni i szpalerów drzew z uformowaną koroną w obszarach wymaganej zieleni, wg rysunku planu.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku planu 1US.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się funkcje boiska sportowego z urządzeniami terenowymi rekreacji i zieleni, z parkingiem w zieleni.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektu z zapleczem rekreacyjno-sportowym w liniach zabudowy, wg rysunku planu.

4. Dla terenów US ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zabudowę parterową z dachem, bez podpiwniczenia;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, mierzoną od poziomu projektowanego terenu do kalenicy dachu - w rozumieniu Prawa budowlanego – do 7,0 m;
- 3) ustala się dachy strome symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 30° do 45°;
- 4) ustala się pokrycie dachówką, o kolorystyce naturalnej ceramiki;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: $PZ=0,05$;
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 35% powierzchni działki, jako zieleń urządzona.

5. Dla dostępności funkcji rekreacyjno-sportowych należy zapewnić miejsca parkingowe na brukowanym placu wejściowym 17KDs oraz w części na działce z zielenią, z wjazdem na ogrodzoną działkę od 17KDs.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu: 2U do 4U.

2. Dla terenów U, o których mowa w ust.1, ustala się funkcję działalności gospodarczej, w szczególności w zakresie usług i rzemiosła, z zielenią izolacyjną z zastrzeżeniem § 8 ust. 3.

3. Ustala się podstawowe typy zabudowy wolnostojącej dla budynku lub zespołu budynków o gabarytach jak dla zabudowy mieszkaniowej, o maksymalnej długości frontu zabudowy do 20m.

4. Dla terenów U ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji, do 9,0 m, mierzona od poziomu projektowanego terenu do kalenicy dachu - w rozumieniu Prawa budowlanego;
- 2) ustala się dachy strome symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 30° do 45°;
- 3) ustala się pokrycie dachówką;
- 4) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej 1200 m² ;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: $IZ = 0,8$;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: $PZ = 0,4$;
- 7) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 40% powierzchni działki, w tym obszar zawartej zieleni izolacyjnej drzew i krzewów 20% powierzchni działki;

8) należy na działce zapewnić 3 miejsca parkingowe na 10 osób zatrudnionych w zakładzie usługowym oraz dla klientów wg potrzeb.

5. Dla przedogródków, o których mowa w § 5 ust. 2, ustala się zagospodarowanie w zakresie nawierzchni trawiastej, zieleni izolacyjnej, brukowanych wjazdów na posesje i miejsc parkingowych, z wycofaniem od ulicy ogrodzeniem działki o 5,0 m, z uwzględnieniem § 5 ust. 3 i 4.

6. Ustalono obowiązującą linię zabudowy określoną na rysunku planu w odległości odpowiednio 5,0m i 15 m od linii rozgraniczających ulicy 1KDZ oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających ulic 2KDD i 14KDD.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu: 8MN do 10MN.

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

3. W budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie 2 lokali mieszkalnych.

4. W terenie MN 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 dodatkowa zabudowa towarzysząca budynkowi mieszkalnemu na działce o powierzchni minimalnej 2400 m², z zastrzeżeniem ust. 5 i o wielkość do 50% łącznej, maksymalnej powierzchni zabudowy na działce.

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

- 1) ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, mierzona od poziomu projektowanego terenu do kalenicy dachu - w rozumieniu Prawa budowlanego – do 9,0 m;
- 3) ustala się dachy strome symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 30° do 50°, dopuszcza się w części do 30% dach płaski jako taras;
- 4) ustala się pokrycie dachówką, o kolorystyce ceglastej, naturalnej ceramiki;
- 5) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej 1500 m² i minimalną szerokość frontu 30 m;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: IZ = 0,4 do IZ=0,6 dla działek z odrębną zabudową gospodarczą;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: PZ = 0,3, a dla działek z odrębną zabudową gospodarczą PZ = 0,4;
- 8) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 60% powierzchni działki, a dla działek z odrębną zabudową gospodarczą 45%;
- 9) 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 gospodarcze, z lokalizacją w obszarze zasięgu zabudowy działki, wyznaczonym obowiązującą linią zabudowy.

7. Dla przedogródków, o których mowa w § 5 ust. 2, ustala się zagospodarowanie w zakresie nawierzchni trawiastej, zieleni izolacyjnej, z wycofaniem od ulicy ogrodzeniem działki o 5,0m, z uwzględnieniem § 5 ust. 3 i 4.

8. Ustalono obowiązującą linię zabudowy określoną na rysunku planu w odległości 10 m od linii rozgraniczających ulic 2KDD, 3KDD, 8KDD oraz w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi do Lipna.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu: 5MW do 7MW i 11MW do 15MW.

2. Dla terenów MW, o których mowa w ust.1, ustala się funkcję mieszkaniową niskiej intensywności, wielorodzinną w domach wolnostojących w zieleni, z dopuszczeniem usług podstawowych, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3.

3. W budynku mieszkalnym dopuszcza się wydzielenie 2 sekcji z odrębną klatką schodową.

4. W terenie MW dopuszcza się lokalizację funkcji usługowo-biurowej, w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym.

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

- 1) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 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 maksymalną długość frontu budynku do 35 m;
- 4) ustala się dachy strome symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu 30° do 50° , dopuszcza się w części do 30% dach płaski jako taras;
- 5) ustala się pokrycie dachówką, o kolorystyce ceglastej, naturalnej ceramiki;
- 6) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej 2400 m² ;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: IZ = 0,6;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: PZ = 0,25;
- 9) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki w tym 25% powierzchni działki jako zieleń urządzona osiedlowa dla rekreacji;
- 10) należy zapewnić 1 miejsca parkingowe na mieszkanie i dla usług wg potrzeb na działce.

6. Dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub jako odrębne obiekty gospodarcze w zespole zabudowy w głębi działki.

7. Dla przedogródków, o których mowa w § 5 ust. 2, ustala się zagospodarowanie w zakresie nawierzchni trawiastej, zieleni izolacyjnej, z dopuszczalnym ogrodzeniem, wycofanym od ulicy odpowiednio o 5,0m i 10,0m wg rys. planu, z uwzględnieniem § 5 ust. 3 i 4.

8. Ustalono obowiązującą linię zabudowy określoną na rysunku planu w odległości 10 m od linii rozgraniczających ulic KDD oraz w odległości 15 m od linii rozgraniczających ulicy 1KDZ i drogi do Lipna.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej - oznaczone na rysunku planu: 16MW/U do 21MW/U.

2. Dla terenów MW/U, o których mowa w ust.1, ustala się funkcję mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej zwartej, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy oraz funkcję usług w zakresie użyteczności publicznej.

3. W terenie MW/U dopuszcza się lokalizację funkcji usług w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym lub odrębnego obiektu.

4. Dla terenów MW/U ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- 1) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 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° , dopuszcza się w części do 30% dach płaski jako taras;
- 4) ustala się pokrycie dachówką, o kolorystyce ceglastej, naturalnej ceramiki;
- 5) ustala się realizację całościową w obszarach zabudowy wyznaczonych planem;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: IZ = 0,8;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: PZ = 0,4;
- 8) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 45% powierzchni w tym 25% powierzchni działki jako zieleń urządzona osiedlowa dla rekreacji;

9) należy zapewnić 1 miejsca parkingowe na mieszkanie i dla usług wg potrzeb z zastrzeżeniem ust. 6.

5. Dla funkcji mieszkaniowej i usług dopuszcza się budownictwo socjalne oraz usługi publiczne - jako realizację celu publicznego.

6. Dla budownictwa socjalnego dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych tylko przy ulicach przy wskaźniku 0,3 miejsc na 1 mieszkanie.

7. Dla przedogródków, o których mowa w § 5 ust. 2, ustala się zagospodarowanie w zakresie nawierzchni trawiastej, zieleni izolacyjnej, z dopuszczalnym ogrodzeniem, wycofanym od ulicy odpowiednio o 5,0m i 10,0m wg rys. planu, z uwzględnieniem § 5 ust. 3 i 4. Ustalono obowiązującą linię zwartej pierzei zabudowy określoną na rysunku planu w odległości 10 m od linii rozgraniczających ulic KDD i placu KDs oraz w odległości odpowiednio 5 m i 15 m od linii rozgraniczających ulicy 1KDZ.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej - oznaczone na rysunku planu – 22ZN do 25ZN.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się funkcję publicznie dostępnej zieleni izolacyjnej, w części z miejscami parkingowymi przy obiekcie sportowym i usługach.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu ZN, dopuszcza się:

- 1) zagospodarowanie jako naturalnej, koszonej łąki, z dopuszczeniem krzewów i zieleni niskiej, w związku z § 9 ust. 2;
- 2) zagospodarowanie zieleni komponowanej w formie skweru z miejscami czasowego parkowania.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu ZN, ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

§ 22. 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.

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

§ 24. 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 X/066/07 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 21 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Niegosław.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z zabudową towarzyszącą, tereny zieleni i tereny ulic dojazdowych z towarzyszącą infrastrukturą.

Głównym celem planu jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu planu a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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/29/11

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 24 lutego 2011 r.

[Zalacznik1.png](#)

Rysunek MPZP Niegosław

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/29/11
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 24 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami), zadania własne gminy.

§ 2. 1. Inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu i komunikacji ustalone w projekcie planu obejmują inwestycje realizowane przez gminę na terenach własnych.

2. Inwestycje, o których mowa w ust. 1 obejmują:

1) sieci infrastruktury technicznej ustalone dla terenów określonych w planie dla realizacji:

- a) zaopatrzenia w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w wodę,
- c) odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków komunalnych,
- d) odprowadzenie wód opadowych,
- e) zaopatrzenie teletechniczne;

2) ulice i aleje piesze oznaczone na rysunku planu:

- a) 2KDD - 7KDD – ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 12m, jezdnia szerokości 7,0 m, chodniki dwustronne,
- b) 8KDD - ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, z pasem wymaganej zieleni publicznej przy rowie i granicy planu, o zmiennej szerokości, jezdnia z chodnikiem jednostronnym,
- c) 9KDD, 14KDD - ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, jezdnia z chodnikiem jednostronnym,
- d) 10KDD - 13KDD - ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jezdnia z chodnikiem szerokości 8,0 m,
- e) 15KDs - 17KDs – publiczna aleja, plac z parkowaniem, szpalerami drzew i wymaganą zielenią publiczną, nawierzchnia dojazdu i parkingu utwardzona.

3. Realizacja zadań wymienionych w ust.2 pkt 1 i 2 wymaga wykupu, zamiany gruntów oraz zmiany sposobu zagospodarowania.

4. W ustaleniach planu nie określa się terminu realizacji inwestycji.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz.2104, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uwzględnia się w corocznej uchwale budżetowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej - Wieloletni Plan Inwestycyjny.
- 3) inwestycje, które mogą być współfinansowane ze środków pomocowych, ujęte są w Planie Rozwoju Lokalnego.

§ 4. 1. Zadania w zakresie modernizacji dróg na terenach wskazanych w § 2 finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 i 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późniejszymi zmianami).

3. Zadania w zakresie budowy i modernizacji sieci energetycznych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późniejszymi zmianami).

§ 5. Realizacja inwestycji wskazanych w § 2 ust.2 nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z: ustawą Prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym i ustawą Prawo ochrony środowiska.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/29/11
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.