UCHWAŁA NR L/428/2017
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

z dnia 27 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/237/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 r.), Rada Miejska w Drezdenku uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko" zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko określone zostały na rysunku, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;

2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych w przedziale 25 º - 45 º;

3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073);

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub wewnętrznej, w której można lokalizować budynki i wiaty, przy czym elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wykusze, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub wewnętrznej, na której musi się znajdować przynajmniej 60% długości elewacji frontowej budynku, przy czym:

   a) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wykusze, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m,

   b) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garażowych, wiat i dla maksymalnie 40% długości elewacji frontowej pozostałych budynków, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,

   c) nakaz ten nie dotyczy pozostałych budynków sytuowanych w odległości większej niż 30,0 m od tej linii;

6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;

8) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne itp.;

9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);

§ 3. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

7) szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;

2) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem **U/MN**;

3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku symbolem **KDD**.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami - zgodnie z rysunkiem, przy czym linie te nie obowiązują dla obiektów i sieci infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;

2) lokalizację zabudowy budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

3) prostopadły lub równoległy kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do wyznaczonych nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;

4) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

   a) kolory dominujące ścian budynków – odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej,

   b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,

c) stosowanie nie więcej niż 3 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,

d) wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia:

- odrębności bryłowej części budynków,

- detali architektonicznych;

5) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,

b) budynków i wiat na działce budowlanej składającej się z kilku działek gruntu,

c) budynków i wiat przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

d) dojść i dojazdów;

2) wydzielanie działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o dowolnym froncie i o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich lub regulacji granic działek.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) instalacji i konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;

2) garaży blaszanych za wyjątkiem otynkowanych;

3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ustala się:

1) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

2) stosowanie na parkingach zabezpieczeń uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;

3) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;

4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zagospodarowanych terenów **MN/U** i **U/MN**, zgodnie z przepisami odrębnymi - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie zgodnie z przepisami odrębnymi warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji:

1) całego obszaru objętego planem miejscowym w granicach:

a) Obszaru Chronionego Krajobrazu - Dolina Warty i Dolnej Noteci,

b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 – Pradolina Toruń – Ebeswalde (Noteć);

2) części obszaru objętego planem miejscowym w granicach:

a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),

b) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%).

§ 9. W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 2:

1) powierzchnię działki:

a) dla terenów:

- MN/U – nie mniejszą niż 700 m^2,
- U/MN – nie mniejszą niż 1500 m^2,

b) dla terenu KDD – dowolną;

2) szerokość frontów:

a) dla terenów MN/U i U/MN - nie mniejszą niż 30,0 m,

b) dla terenu KDD – dowolną;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na terenie nieruchomości z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg publicznych z dopuszczeniem stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego oraz z powierzchni utwardzonych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;

4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 12. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) lokalizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli wynika to z przepisów odrębnych, na działkach budowlanych w liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni całkowitej przeznaczonej pod usługi, w tym w lokalu użytkowym,

c) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni sprzedaży lokali handlowych;

2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5 %.

Rozdział 2.
Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 14. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem **MN/U** ustala się możliwość lokalizacji zabudowy:

1) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych jednorodzinnych, w których dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 50 % powierzchni całkowitej na usługi lub handel o powierzchni sprzedaży do 400 m^2 na pojedynczej działce budowlanej;

2) wolnostojących budynków usługowych, w tym mieszczących handel o powierzchni sprzedaży do 400 m^2 na pojedynczej działce budowlanej;

3) wolnostojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży o łącznej powierzchni do 70 m^2 na pojedynczej działce budowlanej, przy czym dopuszcza się realizację garażu w bryle budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego;

4) wiat o łącznej powierzchni do 180 m^2 na pojedynczej działce budowlanej;

5) miejsc do parkowania w garażach, pod wiatami lub na terenie działki budowlanej;

6) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

7) obiektów małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od przyległej drogi publicznej położonej poza granicą planu zgodnie z rysunkiem;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren KDD i drogi publicznej położonej poza granicą planu zgodnie z rysunkiem;

3) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 12,0 m;

4) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

a) 5,5 m – przy dachu płaskim,

b) 6,5 m – przy dachu stromym;

5) poziom posadzki parteru na wysokości minimum 29 m n.p.m., ale nie więcej niż 29,5 m n.p.m.;

6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 1,2;

7) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 2,nie mniejszą niż:

a) 700 m^2 - w przypadku lokalizacji wyłącznie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i towarzyszącego garażu, budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego lub wiaty,

b) 1500 m^2 - w przypadku lokalizacji innych kombinacji budynków niż wymienione w lit. a;

10) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

a) takimi częściami budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,

b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o wysokości do 4,0 m,

c) budynkami usługowymi,

d) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami;

11) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu każdego budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego na powierzchnię działki budowlanej;

12) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;

13) fundamentowanie obiektów budowlanych w sposób eliminujący wpływ wód;

14) zastosowanie rozwiązań technicznych w infrastrukturze kanalizacyjnej zapobiegających skażeniu środowiska w przypadku zalania obszaru wodami.

§ 15. 1. Na terenie zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku symbolem **U/MN** ustala się możliwość lokalizacji zabudowy:

1) wolnostojących budynków usługowych, w tym mieszczących handel o powierzchni sprzedaży do 400 m^2 na pojedynczej działce budowlanej;

2) wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych jednorodzinnych, w których dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 50 % powierzchni całkowitej na usługi lub handel o powierzchni sprzedaży do 400 m^2 na pojedynczej działce budowlanej;

3) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

4) wolnostojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat, o łącznej powierzchni do 70 m^2 na pojedynczej działce budowlanej, przy czym dopuszcza się realizację garażu w bryle budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego;

5) miejsc do parkowania w garażach lub na terenie działki budowlanej;

6) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

7) obiektów małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren KDD i dróg publicznych położonych poza granicą planu zgodnie z rysunkiem;

2) wysokość zabudowy budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 12,0 m;

3) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

a) 5,0 m – przy dachu płaskim,

b) 6,0 m – przy dachu stromym;

4) poziom posadzki parteru na wysokości minimum 29 m n.p.m. ale nie więcej niż 29,5 m n.p.m.;

5) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 1,2;

6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1500,0 m^2, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 2;

9) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

a) budynkami usługowymi,

b) takimi częściami budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,

c) parterowymi częściami budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o wysokości do 4,0 m,

d) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami;

10) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu każdego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na powierzchnię działki budowlanej;

11) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;

12) fundamentowanie obiektów budowlanych w sposób eliminujący wpływ wód;

13) zastosowanie rozwiązań technicznych w infrastrukturze kanalizacyjnej zapobiegających skażeniu środowiska w przypadku zalania obszaru wodami.

§ 16. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonym symbolem **KDD** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem 11,0 m z poszerzeniem na ścięcia narożne;

2) możliwość lokalizacji miejsc do parkowania;

3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenie końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

§ 19. W granicy obszaru objętego planem traci moc uchwała nr XLIX/330/10 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 marca 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenka.

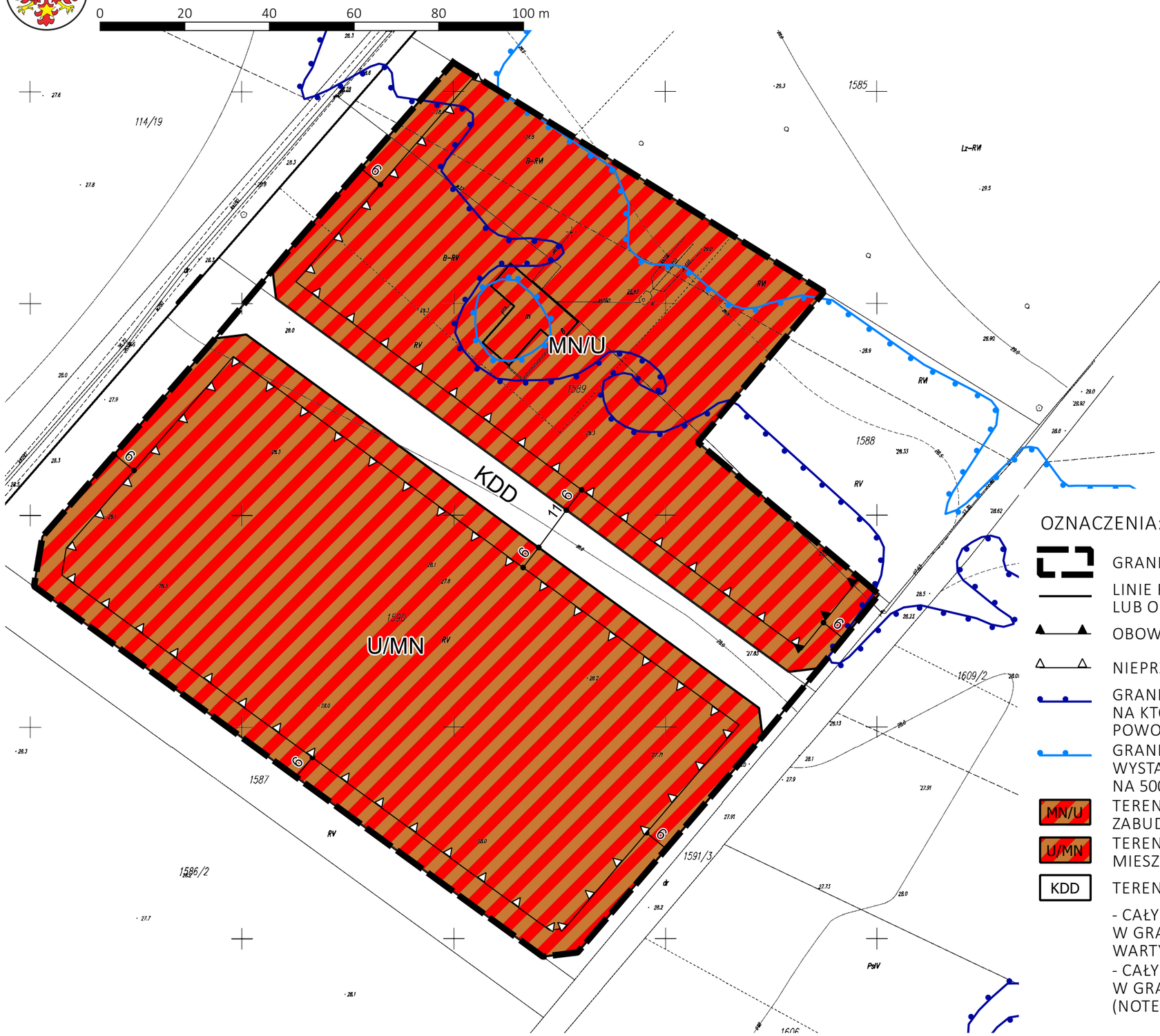
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drezdenku

Adam Kołwzan

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DREZDENKO

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L/428/2017
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 27 września 2017 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO
SKALA 1:10000

OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (p=1%)

GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (p=0,2%)

MN/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U/MN — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

KDD — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

- CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICY OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA WARTY I DOLNEJ NOTECI
- CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICY GZWP NR 138, PRADOLINA TORUŃ- EBERSWALDE (NOTEĆ)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr L/428/2017

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 27 września 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, został wyłożony w okresie od 31.07.2017 r. do 23.08.2017 r. W ogłoszeniu prasowym w Kontrakt, na BIP i na tablicy ogłoszeń określono nieprzekraczalny czas składania uwag do planu - do 07.09.2017 r. W tym czasie nie wpłynęły żadne uwagi do planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr L/428/2017

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 27 września 2017 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 2017 r., poz. 1073), Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłyby finansowana z budżetu gminy, należącej do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

a) środki własne gminy,

b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,

c) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

UZASADNIENIE

Uchwałą nr XXIII/237/2016 z dnia 27 kwietnia 2016 r. Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 2,3 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drezdenko (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje następujące tereny:

- tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- tereny o wiodącej funkcji usługowej, gdzie dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej;
- tereny dróg publicznych.

Szczegółowe zapisy i inne funkcje są przedstawione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, natomiast rysunek kierunków studium wskazuje ogólne kierunki zagospodarowania przestrzennego.

W studium dokonano charakterystyki funkcji poszczególnych obszarów, przedstawiono ich przestrzenne rozmieszczenie, a także określono dopuszczalny zakres funkcji uzupełniających. Dla każdego z terenów przedstawiono pożądane wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Doprecyzowanie i uszczegółowienie przypisanych danemu obszarowi funkcji zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają jedynie kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach i formie określonego zainwestowania oraz użytkowania terenów. W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, to znaczy, że określone na planszy przeznaczenie terenów oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną. Może i musi być ona uzupełniona innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i nie mogą naruszać pozostałych ustaleń studium. Na terenach tych mogą być lokalizowane inne funkcje niewchodzące w kolizje lub konflikt z funkcją podstawową.

Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, dopuszcza się realizację innych niż wskazane na planszy studium ciągów komunikacyjnych, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W studium przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów. Wskaźniki te należy traktować jako zalecane. Ich wartości mogą być modyfikowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności parametry dotyczące wielkości działek oraz parametry zabudowy, w zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni.

Ponadto, przedmiotowy obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Drezdenko – Uchwała nr XLIX/330/10 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 marca 2010 r. Zakres zmian w stosunku do ww. planu miejscowego dotyczy korekty linii zabudowy oraz przeznaczeń terenów.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem MN/U;
2) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem U/MN;
3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku symbolem KDD.

Plan miejscowy obejmuje tereny wymagające zagospodarowania – fragment miasta Drezdenko dotąd niezabudowany, choć przeznaczony już w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową. Celem planu jest m.in. umożliwienie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na terenie działki nr 1590, przy założeniu, że parametry zabudowy nie będą odbiegały od planowanych parametrów dla funkcji sąsiednich. Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073). W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów ustalono możliwość lokalizacji wymienionych obiektów budowlanych co oznacza możliwość ich lokalizacji łącznie lub osobno lub też w formie różnych kombinacji z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków uwzględniające poszanowanie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Zapisy planu pozwalają na podkreślenie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Plan miejscowy utrzymuje intensywność zabudowy na poziomie terenów sąsiadujących, zapobiegając tym samym rozpraszaniu się zabudowy i ponoszeniu kosztów z tym związanych.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (drogi gminne) z dostępem do transportu publicznego. Same ustalenia planu nie generują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej, jednakże będzie ona służyć terenom zurbanizowanym. W ten sposób zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w tereny zielone.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie zawiera szczegółowych ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Na znacznej części obszaru występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (raz na 100 lat, p=1%) i niskie (raz na 500 lat, p=0,2%). Plan zawiera stosowne ustalenia uwzględniające ich lokalizację oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu na tych obszarach, które adaptują zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotyczą one sposobu posadowienia budynków, a także zasad odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych docelowo do kanalizacji sanitarnej, z jednoczesnym zakazem lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Do takich zapisów w tym przypadku upoważniają regulacje zawarte w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz. U. z 2017 poz. 1121). Ponadto, plan w tym kształcie uzyskał wymagane uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej w Poznaniu postanowieniem z dnia 4 stycznia 2017 r. (nr sprawy: NZP.Z.451.388.2016).

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwym organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

W ramach procedury planistycznej przeprowadzono również procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko poprzez zastosowanie ogłoszeń i obwieszczeń o rozszerzonej treści, zgodnie z 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 (Dz. U. 2017 poz. 1405). Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu w terminie do 2 sierpnia 2016 r., a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 31 lipca do 23 sierpnia 2017 r. przeprowadzeniu dyskusji publicznej w dniu 22 sierpnia 2017 r. oraz możliwości składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 września 2017 r.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji, a także wnioski prywatne. Sporządzony projekt poddano następnie opiniowaniu i uzgadnianiu. W toku tego etapu, projekt planu uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. Burmistrz Drezdenka zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Do przedmiotowego opracowania nie złożono uwag.

W 2014 roku Rada Miejska w Drezdenku podjęła:

- Uchwałę 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 oraz
- Uchwałę 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.

Należy stwierdzić, że zapisy niniejszego planu wykazują zgodność z wynikami analizy zatwierdzonej powyższymi uchwałami.

Wpływy z podatków od nieruchomości utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Dochody Gminy mogą ewentualnie wynikać z wpływu z opłaty adiacenckiej lub podatku od czynności cywilno prawnych. Wydatki związane mogą być przede wszystkim modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.