

UCHWAŁA NR LXII/543/2018
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

z dnia 19 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018.994 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLI/354/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów, 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., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r.), Rada Miejska w Drezdenku uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów” 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 w miejscowości Osów 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 spadku połaci dachowych do 10°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych 30 ° - 45 °;
- 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 ze zm.);
- 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, budowle w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich i wiaty;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publicznej, na której musi się znajdować przynajmniej 70% długości elewacji frontowej budynku mieszkalnego, 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, budowli w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, wiat i dla maksymalnie 30% długości elewacji frontowej budynków mieszkalnych, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) nakaz ten nie dotyczy budynków mieszkalnych 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 budynków w gospodarstwach rolnych, chodowlanych i ogrodnich oraz wiat na powierzchnię działki budowlanej;

- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 8) **ustawa** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

§ 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) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami **1RM/MN**, **2RM/MN**, **3RM/MN**;
- 2) 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 ogrodzeń oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
- 2) lokalizację budynków, budowli w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) 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 drewna, kamienia lub ceramiki,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni 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;

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

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

- a) garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i wiat przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) budynków, budowli w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich i wiat na działce budowlanej składającej się z kilku działek gruntu,
 - c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - d) kondygnacji podziemnych w budynkach,
 - e) dojść i dojazdów;
- 2) dowolną geometrię dla działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich lub regulacji granic działek.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) instalacji 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 i wznoszonych na czas budowy.

4. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) ich rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu;
- 2) rozbudowę budynków wykraczających poza określone w planie linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
- 3) ich nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku gdy nie spełnione są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad 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 terenach parkingów zabezpieczeń uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;
- 3) w przypadku przekroczenia standardów akustycznych uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości związane z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej nr 158;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, na zagospodarowanych terenach RM/MN – jak dla terenów zabudowy zagrodowej lub jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zależności od sposobu zagospodarowania terenu.

2. Dopuszcza się realizację obiektów inwentarskich dla chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie większej niż 30 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się

- 1) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 2) ochronę obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego symbolem na rysunku, polegającą na zachowaniu historycznej formy architektonicznej, gabarytów wysokościowych, formy, wystroju elewacji, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego.

§ 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 obszaru objętego miejscowym planem:

- 1) w całości w granicach obszaru koncesji na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze Gorzów Wielkopolski - Międzychód ważnej do dnia 14.09.2046 r.;
- 2) w części w granicach
 - a) Obszaru Natura 2000, Dolina Dolnej Noteci, PLB080002.

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

- 1) powierzchnię działki dla terenów:
 - a) 1RM/MN, 2RM/MN – nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) 3RM/MN - nie mniejszą niż 800 m²,
 - c) KDD – dowolną;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) minimalną szerokość nowo wydzielanych ciągów komunikacyjnych – 10 m.

§ 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 ścieków bytowych i przemysłowych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 5) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem ust. 3.

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

3. Zakazuje się lokalizacji 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 m² powierzchni całkowitej przeznaczonej pod usługi,
 - c) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała;
- 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 terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku symbolami **1RM/MN**, **2RM/MN**, **3RM/MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków;
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży lub wiat jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych
- 2) zabudowy zagrodowej:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków inwentarskich i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
 - c) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków;
 - d) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży lub wiat jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, inwentarskich w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem od przyległych dróg położonych poza granicami planu oraz od terenu KDD:
 - a) dla terenu 1RM/MN:
 - od strony wschodniej i zachodniej – 4,0 m,
 - od strony południowej – 7,0 m,
 - b) dla terenu 2RM/MN:
 - od terenu KDD – 4,0 m,
 - od strony południowej – 5,0 m,
 - od strony północnej – od 7,0 do 10,0 m,
 - c) dla terenu 3RM/MN:

- od strony zachodniej i południowej – 5,0 m,
 - od terenu KDD – 4,0 m;
- 2) obowiązującą linię zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem od przyległych dróg położonych poza granicami planu – od 5,0 m do 12,5 m;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m;
 - b) budynków inwentarskich i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwie – nie większą niż 12,0 m;
 - c) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
 - 4) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) dla działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną – w przedziale od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,7,
 - b) dla działek budowlanych zagospodarowanych zabudową zagrodową – w przedziale od 0,0 do 1,8, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2;
 - 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) dla działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną – nie większą niż 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla działek budowlanych zagospodarowanych zabudową zagrodową – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną – nie większą niż 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla działek budowlanych zagospodarowanych zabudową zagrodową – nie większa niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 2 – nie mniejszą niż:
 - a) 1200,0 m² - dla terenów 1RM/MN, 2RM/MN;
 - b) 800,0 m² - dla terenu 3RM/MN;
 - 9) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) budynkami inwentarskimi i budowlami w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwie,
 - b) takimi częściami budynków mieszkalnych, jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,
 - c) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
 - d) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
 - 10) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu każdego budynku mieszkalnego na powierzchnię działki budowlanej;

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem 10,0 m z poszerzeniem na ścieżka narożne;
- 2) możliwość lokalizacji miejsc do parkowania;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

§ 18. W granicy obszaru objętego planem traci moc uchwała nr LVI/422/2014 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 24 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów gmina Drezdenko.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drezdenku

Adam Kołwzan



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI OSÓW

SKALA 1:1000

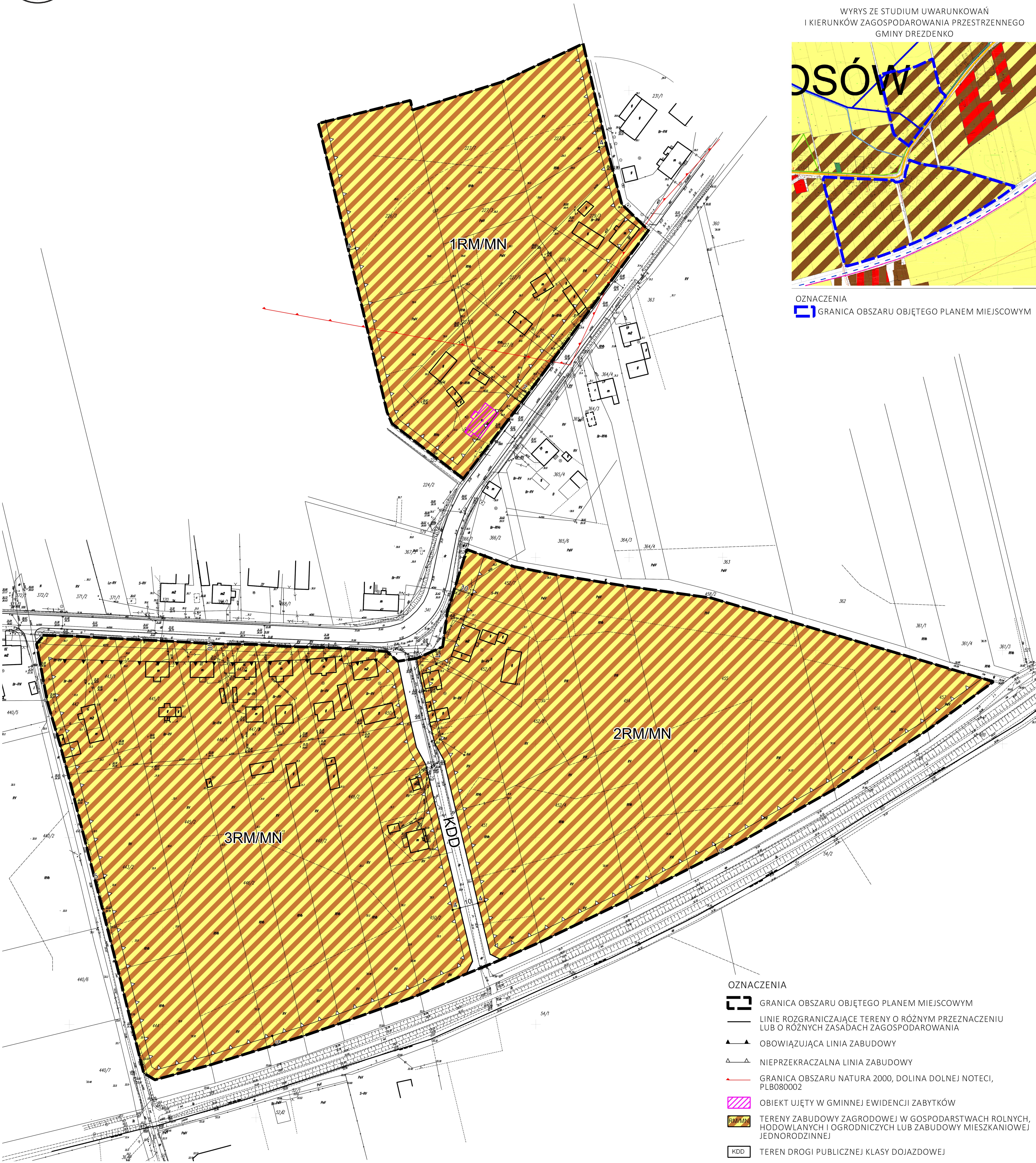
0 25 50 75 100 m

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXII/543/2018
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 19 czerwca 2018 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DREZDENKO



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
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000, DOLINA DOLNEJ NOTECI, PLB080002
 - OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANICH I OGRODNICZYCH LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/543/2018

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 19 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów, został wyłożony w okresie od 22 marca 2018 r. do 13 kwietnia 2018 r. W ogłoszeniu prasowym w Kontrakt, na BIP i na tablicy ogłoszeń określono nieprzekraczalny czas składania uwag do planu - do 30 kwietnia 2018 r. W tym czasie do przedmiotowego planu wpłynęły dwie uwagi.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.)

Rada Miejska w Drezdenku

rozstrzyga, co następuje:

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną – dotyczy terenów KDD, 2RM/MN (dz. ewid, 451)

Treść uwagi: Brak zgody na projektowany przebieg drogi KDD uargumentowany koniecznością wycinki istniejących drzew, co przyczyni się co zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej obszaru. Wnosi o zamieszczenie na rysunku planu szpaleru drzew znajdujących się na działce nr 451 oraz wyznaczenie drogi dojazdowej w uprzednio zaplanowanym miejscu.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowy projekt planu jest zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów gmina Drezdenko podjętego uchwałą nr LVI/422/2014 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 24 września 2014r.

Celem niniejszej zmiany jest korekta linii rozgraniczających drogi publicznej, z uwzględnieniem podziałów własnościowych, w taki sposób, aby przebiegała ona proporcjonalnie po gruntach prywatnych znajdujących się po wschodniej i zachodniej stronie działki gminnej.

Zaproponowany w projekcie planu przebieg drogi nie ingeruje w istniejącą zabudowę.

Droga KDD ma jednakową szerokość na całej długości, w związku z tym konieczne jest wydzielenie pasa o maksymalnej szerokości 3,0 m z działki 451, zatem ingerencja w istniejącą na działce 451 zielen będzie minimalna.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/543/2018
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 19 czerwca 2018 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 ze zm.), Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby 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 XLI/354/2017 z dnia 30 marca 2017 r. Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów.

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. 10,13 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., zmieniona uchwałą nr uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej zagrodowej z towarzyszącymi usługami.

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 kolizję 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 obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów gmina Drezdenko – nr LVI/422/2014 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 24 września 2014 r. Zakres zmian w stosunku do ww. planu miejscowego dotyczy korekty w zakresie zasad zagospodarowania, korekty granicy obszaru zakazującego zabudowy oraz korekty przebiegu drogi publicznej z uwzględnieniem podziałów własnościowych.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1RM/MN**, **2RM/MN**, **3RM/MN** oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonym symbolem **KDD**.

Plan miejscowy obejmuje tereny częściowo zabudowane, przeznaczone już w obowiązującym planie pod funkcje mieszkaniowe lub zagrodowe. Przedmiotowe tereny są na chwilę obecną w całości lub w części użytkowane jako gospodarstwa rolne. Plan miejscowy ma za zadanie określenie przyszłego stanu zagospodarowania przestrzennego wsi. Konieczne jest zatem dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy równoczesnym zapewnieniu możliwości rozwoju funkcjonujących na tych terenach gospodarstw rolnych, co stanowi podtrzymanie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu podtrzymują ustalenia obowiązującego miejscowego planu.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymagania wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 ze zm.). 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 zabudowy. Zapisy planu pozwalają na podkreślenie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymagania 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 i droga wojewódzka nr 158) 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. W toku procedury planistycznej uznano, że ustalenia dotyczące gospodarki ściekowej należy uzależnić od regulacji zawartych w przepisach odrębnych, które wyczerpująco określają obowiązki spoczywające na właścicielach nieruchomości w zakresie odprowadzania ścieków. W przypadku przedmiotowego planu nie występują ograniczenia legislacyjne ani też zidentyfikowane w chwili obecnej lokalne uwarunkowania, które wykluczałyby możliwości wynikające z przepisów odrębnych. Plan w tej sytuacji nie może ograniczać aktów prawa wyższego rzędu.

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.

Projekt planu uzyskał uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim w dniu 22.01.2018 r. (pismo znak: WZŚ.610.70.2017.EK), w którym uzgadniający zaznacza, że przedmiotowy plan zlokalizowany jest w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Warty i Dolnej Noteci. Granica ww. obszaru chronionego krajobrazu została jednak zmieniona uchwałą nr XLII/625/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Warty i Dolnej Noteci”, za sprawą czego obszar przedmiotowego planu został wyłączony z jego zasięgu. Projekt planu przedłożony do uchwalenia został skorygowany w tym zakresie i nie zawiera już tej informacji o ww. obszarze ani w treści uchwały ani na załączniku graficznym.

Na przedmiotowym obszarze występuje obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, stąd w planie została zawarta konieczność ochrony tego obiektu polegającą na zachowaniu historycznej formy architektonicznej, gabarytów wysokościowych, formy, wystroju elewacji, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego. Historyczny układ ruralistyczny wsi zostanie zachowany poprzez wprowadzenie obowiązującej

linii zabudowy oraz zapisów określających gabaryty budynków na poziomie tożsamym z zabudową historyczną, przez co nowa zabudowa będzie wpisywała się w sposób harmonijny w zastaną tkankę wiejską.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi 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 ze zm.). Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu w terminie do 25 maja 2017 r., a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2018 r. do 13 kwietnia 2018 r. i przeprowadzeniu dyskusji publicznej w dniu 9 kwietnia 2018 r. oraz możliwości składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do 30 kwietnia 2018 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 oraz wnioski prywatne. Sporządzony projekt poddany został 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.

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 wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Gmina może ponieść wydatki związane z budową infrastruktury technicznej oraz budową drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem KDD.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.