

**Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Dreżdenku
z dnia ... roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Dreżdenko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LIX/520/2018 Rady Miejskiej w Dreżdenku z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dreżdenko, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Dreżdenku z dnia 28 września 2016 r., zmieniona uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Dreżdenku z dnia 29 listopada 2017 r.), Rada Miejska w Dreżdenku uchwała co następuje:

§1

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dreżdenko” zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:500, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dreżdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dreżdenku, 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 planem 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 względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 40°;
- 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 2018 r., poz. 1945 ze zm.);
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar lokalizacji zabudowy, w którym można lokalizować budynki;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 7) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć place zabaw, place do gier, siłownie zewnętrzne, ścieżki zdrowia, itp.;
- 8) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

§3 W planie ustala się:

- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy.

Rozdział I

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§4 Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - oznaczony na rysunku symbolem **1MW/U**;
- 2) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku symbolem **1ZP**;
- 3) teren parkingu - oznaczony na rysunku symbolem **1KP**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**.

§5

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi 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,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku,
 - c) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających dla ścian budynku wyłącznie dla podkreślenia:
 - odrębności bryłowej części budynków,
 - detali architektonicznych;
- 4) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej po spełnieniu warunków z przepisów odrębnych,
 - c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - d) kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym parkingów podziemnych,
 - e) wiat śmietnikowych, wyłącznie w formie zabudowanej,
 - f) dojeżdż i dojazdów;
- 2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków za wyjątkiem budynków przeznaczonych do rozbiórki, oznaczonych na rysunku:

- a) rozbudowę lub przebudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,
- b) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) 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 i konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzenia na granicy z działkami ewidencyjnymi 730, 721/4, 721/5, 721/7 i 721/8;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§6

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie na terenach parkingów zabezpieczeń uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;
- 3) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanym terenie MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) hurtowni;
- 4) składów;
- 5) magazynów innych niż wbudowane w budynki mieszkalne z usługami w parterach tych budynków;
- 6) usług zamieszkania zbiorowego;
- 7) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 8) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 9) usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 10) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
- 11) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów;
- 12) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej.

§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) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji całego obszaru objętego miejscowym planem na terenie zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Drezdenko, wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, przy czym granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczono na rysunku;
- 3) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru objętego miejscowym planem, w oznaczonej na rysunku granicy stanowiska archeologicznego - Drezdenko st. 8, AZP 43-I 7139, objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

§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 w całości w granicy głównego zbiornika wód podziemnych nr 138 Pradolina Toruń-Eberswalde.

§9 W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszcza się rozwiązania opóźniające spływ wód opadowych, takie jak wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, 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. 2 pkt 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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

- 1) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu nie mniejszą niż:
 - a) 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
- 2) w przypadku, gdy obliczona wg pkt 1 lit. a-c, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50;
- 3) lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych;
- 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu;
- 5) dopuszcza się ujęcie w bilansie zapotrzebowania na stanowiska postojowe stanowisk zlokalizowanych na terenach KP, 2KDW i 3KDW dla potrzeb terenu 1MW/U.

§13 Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 %.

Rozdział II

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§14

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku symbolem **1MW/U** ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) lokali mieszczących usługi, w tym handel wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 4) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku;
 - 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;
 - 6) zieleni urządzonej.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w liniach rozgraniczających terenu;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie większą niż 15,0 m,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,6;
 - 5) dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 0% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy strome.

§15

1. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem **1ZP** dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni urządzonej;
 - 2) schodów terenowych.
2. Ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60 % powierzchni terenu.
3. Zakazuje się zmian kształtowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 1, pkt 2.

§16

1. Na terenie parkingu, oznaczonym na rysunku symbolem **1KP** dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wiat śmietnikowych, w obszarze oznaczonym na rysunku planu;
 - 2) stanowisk postojowych naziemnych, wyłącznie poza, oznaczonym na rysunku planu, obszarem lokalizacji wiat śmietnikowych.
2. Ustala się:
 - 1) wysokość wiat śmietnikowych nie większą niż 3,0 m;
 - 2) dachy płaskie.
3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§17

1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonym symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
 - 2) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych wyłącznie na terenach 2KDW i 3KDW;
 - 3) możliwość zagospodarowania zielenią nieutwardzonych części terenu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie się pasa drogowego w formie pieszo-jezdni.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§18 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

§20 W granicy obszaru objętego planem traci moc uchwała nr XLIII/346/02 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 maja 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko – „Twierdza”.

Uzasadnienie do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dniaroku

Uchwałą nr LIX/520/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r. Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości 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. 0,2 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 i usługowej. 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 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 Drezdenko – „Twierdza” – Uchwała nr XLIII/346/02 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 maja 2002 r. Zakres zmian w stosunku do ww. planu miejscowego dotyczy wprowadzenia możliwości lokalizowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków. Dotychczasowe przeznaczenie dopuszcza zabudowę mieszkaniową na przedmiotowym terenie, jednak nie precyzuje jej parametrów. W obszarze dopuszczone są również usługi z zakresu łączności i telekomunikacji.

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

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - oznaczony na rysunku symbolem 1MW/U;
- teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku symbolem 1ZP;
- teren parkingu - oznaczony na rysunku symbolem 1KP;
- tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945 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 wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu położony jest przy drodze publicznej z dostępem do transportu publicznego. Same ustalenia planu nie generują zwiększenia transportochłonności układu komunikacyjnego, ponieważ przedmiotowy teren jest już zagospodarowany budynkiem usługowym.

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 zieleni.

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.

Przedmiotowy plan nie określa szczególnych warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na jednorodną strukturę własnościową obszaru objętego planem.

Określona w planie powierzchnia biologicznie czynna dla terenu 1MW/U od 0% działki budowlanej, wynika ze specyfiki terenu i jego położenia we wnętrzu kwartału zabudowy. Zakłada się, że tereny sąsiednie, zwłaszcza teren zieleni w otoczeniu pozostałości po fortyfikacjach miejskich, będą nasycone wysokim procentem powierzchni biologicznie czynnej.

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. 2018 poz. 2081 ze zm.). Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu w terminie do 12 listopada 2018 r., a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od ... r. do ... r. i przeprowadzeniu dyskusji publicznej w dniu ... r. oraz możliwości składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do ... 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 uzyska wszelkie wymagane przepisami prawa postanowienia i opinie. *Burmistrz Drezdenka zapewni 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 nie powinna ponieść wydatków w wyniku uchwalenia planu, za wyjątkiem zadań własnych. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.