**UCHWAŁA NR XVII/96/2025**
**RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 28 stycznia 2025 r.

**w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIX/318/2021 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 19 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, zmienioną uchwałą nr LXXVII/487/2023 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 marca 2023 r. oraz uchwałą nr V/35/2024 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 17 lipca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, Rada Miejska w Drezdenku uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko”, zwany dalej planem miejscowym, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 22 lutego 2022 r. oraz uchwałą nr LXXVII/488/2023 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 marca 2023 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem – stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego – stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne dotyczące planu miejscowego – stanowiące załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określone zostały na rysunku oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle związane z funkcją sportu i rekreacji;

2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu miejscowego o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 mieszkanie;

3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;

4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 25º do 45º;

5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku linię ciągłą dzielącą obszar objęty planem miejscowym na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg oraz publicznych ciągów pieszych i rowerowych, w której można lokalizować:

a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej,

b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, przy czym linia ta nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów oraz wiat komunikacji publicznej;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

9) **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.;

10) **usługach dla ludności** – oznacza drobne usługi takie jak fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, krawieckie, szewskie, rymarskie, turystyki, małą gastronomię, itp. o powierzchni użytkowej do 100 $m^2$ dla każdego z lokali mieszczących usługi dla ludności oraz handel o powierzchni sprzedaży do 100 $m^2$.

## Rozdział 1.
## Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

**§ 3.** Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN** i **2MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW**, **13MNW**, **14MNW**, **15MNW**, **16MNW**, **17MNW**, **18MNW**, **19MNW** i **20MNW**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczone na rysunku symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U**, **9MNW-U**, **10MNW-U**, **11MNW-U**, **12MNW-U** i **13MNW-U**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW** i **4MW**;

5) tereny usług – oznaczone na rysunku symbolami: **1U**, **2U**, **3U** i **4U**;

6) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony na rysunku symbolem **1UB**;

7) tereny usług lub zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolami: **1U-ZP**, **2U-ZP**, **3U-ZP**, **4U-ZP** i **5U-ZP**;

8) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku symbolem **1KDZ**;

9) tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD**, **27KDD** i **28KDD**;

10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR** i **7KR**;

11) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KP** i **2KP**;

12) tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KP-ZP**, **2KP-ZP**, **3KP-ZP** i **4KP-ZP**;

13) tereny parkingów – oznaczone na rysunku symbolami: **1KOP**, **2KOP** i **3KOP**;

14) teren elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem **1IE**;

15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS** i **4WS**;

16) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem **1WS-ZP**;

17) tereny zieleni naturalnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1ZN**, **2ZN** i **3ZN**;

18) teren ogrodów działkowych – oznaczony na rysunku symbolem **1ZD**.

**§ 4.**

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

1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie miejscowym parametrach, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami techniczno-budowlanymi;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem, przy czym dla budynków:

a) okapy i gzymsy głównych połaci dachu, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu i granicy planu miejscowego,

b) części budynków, takie jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu i granicy planu miejscowego,

c) zadaszenia wejściowe i schody, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej danego terenu i granicy planu miejscowego,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych;

3) zasady projektowania kolorystyki dachów stromych: odcienie szarości, brązu, czerwieni lub czerni.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

a) garaży, budynków gospodarczych lub wiat przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

b) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,

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

d) kondygnacji podziemnych w budynkach,

e) dojść i dojazdów;

2) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;

3) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na regulację granic działek w ramach jednego terenu.

3. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszcza się:

1) ich rozbudowę i odbudowę z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości, geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2, pkt 3 i pkt 4;

2) rozbudowę budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;

3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego;

4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:

a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub udziału powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu miejscowego,

b) gdy niedotrzymane są ustalone planem miejscowym wymogi dotyczące udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, na których znajdują się te budynki i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,

c) zachowania istniejącej funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem miejscowym bez możliwości powiększenia powierzchni użytkowej tej funkcji.

4. Zakazuje się lokalizacji:

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

2) nieotynkowanych garaży blaszanych;

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

**§ 5.**

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

1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;

3) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu oraz bezpośrednio do wód;

5) zapewnienia dostępu do wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

6) kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zieleń istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;

7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

a) **MN** i **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

8) uwzględnienie zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i emisji hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji hałasu z terenów zabudowy usługowej lub dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej oraz dopuszczonych planem miejscowym, w tym inwestycji celu publicznego;

2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;

3) handlu wielkopowierzchniowego;

4) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem miejscowym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

5) niszczenia, w tym zasypywania, istniejących rowów melioracyjnych, oraz roślinności z nimi związanej.

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

1) zastosowanie przepisów odrębnych w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku;

2) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji całego obszaru objętego miejscowym planem w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego otoczenia układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Drezdenko, wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z orzeczeniem K.O.K I-197/61 z dnia 03.04.1961 r. oraz decyzją KOK-I-197/61-238-2182/75 z dnia 31.01.1975 r. i objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;

3) ochronę konserwatorską w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku:

a) Drezdenko stan. nr 3, AZP 43-17/10,

b) Drezdenko stan. nr 4, AZP 43-17/11;

4) dla wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

**§ 7.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie 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 ograniczeń wynikających z położenia:

1) całego obszaru w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych;

2) części obszaru objętego planem miejscowym w oznaczonych na rysunku planu miejscowego granicach:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 Pradolina Toruń – Eberswalde,

b) Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002,

c) terenu objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Gorzów Wielkopolski – Międzychód" nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r.,

d) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, przy czym rzeczywisty zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią określają aktualne mapy zagrożenia powodziowego,

e) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, przy czym rzeczywisty zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią określają aktualne mapy zagrożenia powodziowego.

**§ 8.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla terenów **MN** – nie mniejszą niż:

- 700 $m^2$ – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

- 500 $m^2$– dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

b) dla terenów: **MNW** i **MNW-U** – nie mniejszą niż 800 $m^2$,

c) dla terenów: **MW** i **U** – nie mniejszą niż 1500 $m^2$,

d) dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi – dla pozostałych terenów;

2) szerokość frontów działek:

a) dla terenów **MN** – nie mniejszą niż:

- 18,0 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

- 12,0 m – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

b) dla terenów: **MNW** i **MNW-U** – nie mniejszą niż 18,0 m,

c) dla terenów: **MW** i **U** – nie mniejszą niż 25,0 m,

d) dowolną na pozostałych terenach;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 60°-120°;

**§ 9.** 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, w tym w szczególności pasów technologicznych wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych, w których lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, o szerokości 14,0 m – po 7,0 m po każdej ze stron osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii;

2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru planu miejscowym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

a) zakazu zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

b) zakazu zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, z wyjątkiem koniecznych prac niwelacyjnych związanych z lokalizacją dróg dojazdowych i wewnętrznych,

c) zastosowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizowania nowych zalesień lub zadrzewień na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,

d) zakazu gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.),

e) zakazu podejmowania działań skutkujących ograniczeniem dotychczasowej naturalnej retencji gruntów oraz działań pogarszających dotychczasowej warunki przepływu wód powodziowych,

f) nakazu stosowania rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i instalacyjnych odpornych na oddziaływania wody, nie powodujących zanieczyszczenia wód oraz ich rozprzestrzeniania,

g) zakazów, nakazów, ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu, obowiązków i odstępstw od nich określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią, w tym w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

1) dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 14;

3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;

4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

5) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;

7) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorników na deszczówkę, np. beczek, studni chłonnych, oczek wodnych, placów deszczowych, rozumianych jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielonych dachów, ogrodów deszczowych: ogrodów z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;

8) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi;

11) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub urządzeń gazowych;

12) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej, z zastrzeżeniem pkt 14;

13) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 14;

14) dopuszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, przy czym:

a) na terenach: **U** i **UB** odpuszcza się zwiększenie mocy do 500 kW,

b) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,

c) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,

d) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach dróg publicznych, komunikacji wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na terenach: **WS**, **WS-ZP**, **ZN**, **ZD**, **KP-ZP**, **U-ZP**, chyba że stanowią one wyłącznie źródło zasilania urządzeń służących do oświetlenia terenu i stanowią one integralną ich część,

e) wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie może być większa niż:

- 4,0 m – na terenach: **MN**, **MNW**, **MNW-U**,

- 6,0 m – na pozostałych terenach z zastrzeżeniem lit. d;

15) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) parametry sieci infrastruktury technicznej dostosowane do potrzeb i możliwości terenowych.

**§ 11.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza granicą planu miejscowego;

2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;

3) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych oraz wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

4) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażach oraz pod wiatami, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6 nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny na terenach: **MNW** i **MNW-U**,

b) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny na terenach: **1MW** i **2MW**,

c) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny na terenach: **3MW** i **4MW**,

d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m$^2$ powierzchni sprzedaży lokali handlowych, w tym w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,

e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m$^2$ powierzchni użytkowej usług, w tym lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych z zastrzeżeniem lit. d;

5) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;

6) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach budowanych parkingów w liczbie minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 stanowisk, przy czym obowiązek realizacji pierwszego stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową następuje powyżej 5 stanowisk postojowych.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego;

2) zieleni urządzonej.

**§ 12.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 13.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

**§ 14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami: **1MN** i **2MN** ustala się:

1) możliwość lokalizacji na działce budowalnej:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat,

c) funkcji usługowych mieszczących usługi dla ludności, w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków mieszkalnych;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:

- 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,

- 12,0 m dla budynków z dachem stromym,

b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

- 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,

- 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;

5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;

7) dachy płaskie lub dachy strome;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:

a) 700 m$^2$ – dla budynków w zabudowie wolnostojącej,

b) 500 m$^2$ – dla budynków w zabudowie bliźniaczej.

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW**, **13MNW**, **14MNW**, **15MNW**, **16MNW**, **17MNW**, **18MNW**, **19MNW** i **20MNW** ustala się:

1) możliwość lokalizacji na działce budowalnej:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat,

c) funkcji usługowych mieszczących usługi dla ludności, w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków mieszkalnych;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:

- 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,

- 12,0 m dla budynków z dachem stromym,

b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

- 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,

- 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;

5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;

7) dachy płaskie lub dachy strome;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:

a) 800 m$^2$ – dla terenów: **3MNW**, **13MNW** i **17MNW**,

b) 900 m$^2$ – dla terenów: **1MNW**, **2MNW**, **4MNW**, **9MNW**, **10MNW**, **12MNW** i **20MNW**,

c) 1000 m$^2$ – dla terenów: **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **11MNW**, **14MNW**, **15MNW**, **16MNW**, **18MNW** i **19MNW**.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczonych na rysunku symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U**, **9MNW-U**, **10MNW-U**, **11MNW-U**, **12MNW-U** i **13MNW-U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji na działce budowalnej:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych, w zabudowie wolnostojącej,

b) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m$^2$, w zabudowie wolnostojącej,

c) budynków gospodarczych, garaży lub wiat,

d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:

- 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,

- 12,0 m dla budynków z dachem stromym,

b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

- 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,

- 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;

5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;

7) dachy płaskie lub dachy strome;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 $m^2$.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonego na rysunku symbolem **1MW** ustala się:

1) możliwość lokalizacji na działce budowalnej:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usług, w tym mieszczących handel, wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

c) budynków gospodarczych, garaży i wiat,

d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

e) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w garażach, lub w bryle budynków;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:

- 12,0 m dla budynków z dachem płaskim,

- 15,0 m dla budynków z dachem stromym,

b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

- 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,

- 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,

c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;

5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;

7) dachy płaskie lub dachy strome;

8) powierzchnię sprzedaży handlu w parterze jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – łącznie nie większą niż 150 $m^2$;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 $m^2$.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonego na rysunku symbolem **2MW** ustala się:

1) możliwość lokalizacji na działce budowalnej:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usług, w tym mieszczących handel, wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

c) budynków gospodarczych, garaży i wiat,

d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

e) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w garażach, lub w bryle budynków;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:

- 14,0 m dla budynków z dachem płaskim,

- 16,0 m dla budynków z dachem stromym,

b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

- 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,

- 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,

c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;

5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;

7) dachy płaskie lub dachy strome;

8) powierzchnię sprzedaży handlu w parterze jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – łącznie nie większą niż 150 $m^2$;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1500 $m^2$.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonych na rysunku symbolami: **3MW** i **4MW** ustala się:

1) możliwość lokalizacji na działce budowalnej:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat,

c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

d) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w garażach, lub w bryle budynków;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:

- 12,0 m dla budynków z dachem płaskim,

- 15,0 m dla budynków z dachem stromym,

b) budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

- 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,

- 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,

c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;

5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;

7) dachy płaskie lub dachy strome;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1500 $m^2$;

9) dopuszczenie realizacji potrzeb parkingowych na terenie **22KDD**.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług – oznaczonych na rysunku symbolami: **1U**, **2U**, **3U** i **4U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji na działce budowalnej:

a) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 $m^2$,

b) garaży lub wiat,

c) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:

- 12,0 m dla budynków z dachem płaskim,

- 15,0 m dla budynków z dachem stromym,

b) wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

- 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,

- 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;

5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;

7) dachy płaskie lub dachy strome;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1500 $m^2$.

**§ 21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczonego na rysunku symbolem **1UB** ustala się:

1) możliwość lokalizacji na działce budowalnej:

a) budynków usługowych mieszczących usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,

b) garaży lub wiat,

c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

d) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 14,0 m,

b) wiat i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

- 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,

- 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,

c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;

5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;

7) dachy płaskie;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1500 $m^2$.

**§ 22.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług lub zieleni urządzonej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1U-ZP**, **2U-ZP**, **3U-ZP**, **4U-ZP** i **5U-ZP** ustala się:

1) możliwość lokalizacji na działce budowalnej:

a) budynków usługowych mieszczących usługi dla ludności,

b) budynków usługowych związanych ze sportem i rekreacją, w tym mieszczących:

- szatnie, toalety, zaplecze sportowe i magazyny na sprzęt sportowy,

- usługi gastronomii o łącznej powierzchni użytkowej do 200 $m^2$,

c) budowli sportowych i rekreacyjnych,

d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

e) wiat,

f) zieleni urządzonej,

g) stanowisk postojowych naziemnych;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:

- 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,

- 10,0 m dla budynków z dachem stromym,

b) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m,

c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,

d) wiat – nie większą niż 5,0 m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,3;

4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6;

5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,4;

7) dachy dowolne.

**§ 23.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu drogi zbiorczej – oznaczonego na rysunku symbolem **1KDZ** ustala się:

1) drogę publiczną klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniami, w tym na ścięcia narożne i place do zawracania;

3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) możliwość lokalizacji:

a) stanowisk postojowych,

b) dróg dla rowerów lub dróg dla pieszych.

**§ 24.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów dróg dojazdowych – oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD**, **27KDD** i **28KDD** ustala się:

1) drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniami, w tym na ścięcia narożne i place do zawracania;

3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) możliwość lokalizacji:

a) stanowisk postojowych,

b) dróg dla rowerów lub dróg dla pieszych.

**§ 25.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR** i **7KR** ustala się:

1) drogi wewnętrzne;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;

3) możliwość lokalizacji:

a) stanowisk postojowych,

b) dróg dla rowerów lub dróg dla pieszych.

**§ 26.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1KP** i **2KP** ustala się:

1) drogi dla pieszych lub drogi dla rowerów,

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;

3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych.

**§ 27.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1KP-ZP**, **2KP-ZP**, **3KP-ZP** i **4KP-ZP** ustala się:

1) drogi dla pieszych lub drogi dla rowerów;

2) lokalizację zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

b) stanowisk postojowych;

4) maksymalną wysokość zabudowy urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,7.

**§ 28.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów parkingów – oznaczonych na rysunku symbolami: **1KOP**, **2KOP** i **3KOP** ustala się:

1) możliwość lokalizacji na działce budowalnej:

a) parkingów,

b) garaży lub wiat;

2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej;

3) maksymalną wysokość zabudowy garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż:

a) 0,1 – na terenie **1KOP**,

b) 1,0 – na terenach: **2KOP** i **3KOP**;

5) intensywność zabudowy:

a) od 0,0 do 0,3 – na terenie **1KOP**,

b) od 0,0 do 2,0 – na terenach: **2KOP** i **3KOP**;

6) dachy płaskie.

**§ 29.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki – oznaczonego symbolem **1IE** ustala się:

1) lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynku stacji transformatorowej;

2) maksymalną wysokość zabudowy budynków – nie więcej niż 12,0 m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,5;

4) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,1;

6) dachy dowolne.

**§ 30.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczonych na rysunku symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS** i **4WS** ustala się:

1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody;

3) zakaz lokalizacji:

a) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej,

b) stanowisk postojowych.

**§ 31.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku symbolem **1WS-ZP** ustala się:

1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych i ich konserwację;

2) lokalizację zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody,

b) publicznie dostępnych:

- dróg dla pieszych,

- dróg dla rowerów;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,8;

5) zakaz lokalizacji:

a) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej,

b) stanowisk postojowych.

**§ 32.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów zieleni naturalnej – oznaczonych na rysunku symbolami: **1ZN**, **2ZN** i **3ZN** ustala się:

1) lokalizację trwałej zieleni, w tym drzew i krzewów oraz pasów o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;

2) zachowanie i ochronę terenów podmokłych oraz występującej tam roślinności;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) zieleni łąk i pastwisk,

b) ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej,

c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,9;

5) zakaz lokalizacji:

a) budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej,

b) stanowisk postojowych.

**§ 33.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu ogrodów działkowych – oznaczonego na rysunku symbolem **1ZD** ustala się:

1) lokalizację rodzinnych ogrodów działkowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) altan działkowych i obiektów gospodarczych na działkach rozumianych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ogrodów działkowych,

b) zieleni urządzonej, ogrodów i sadów,

c) sieci infrastruktury technicznej,

d) budynków, w tym garaży, służących obsłudze ogrodów działkowych na terenie ogólnym, rozumianym zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ogrodów działkowych,

e) urządzeń sportowo-rekreacyjnych na terenie ogólnym,

f) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach na terenie ogólnym;

3) parametry altan działkowych i obiektów gospodarczych na działkach – podstawowej jednostce przestrzennej rodzinnego ogrodu działkowego – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ogrodów działkowych;

4) maksymalną wysokość zabudowy budynków na terenie ogólnym – nie większą niż 5,0 m;

5) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych na terenie ogólnym – nie większą niż 5,0 m;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu ogólnego – nie większy niż 0,1;

7) intensywność zabudowy dla terenu ogólnego od 0,0 do 0,1;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,7, przy czym dla terenu ogólnego – nie mniejszy niż 0,2;

9) dachy strome lub dachy płaskie.

## Rozdział 3.
## Przepisy końcowe

**§ 34.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DREZDENKO

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr XVII/96/2025
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 28 stycznia 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY O WIODĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ W ZIELENI
- TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH
- TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

## SKALA 1:1000

0 50 100 150 200 250 m

**Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 5**
**Mapa zasadnicza w postaci wektorowej**
**(licencja wydana przez Starostę Strzelecko-Drezdeneckiego)**

## OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJETEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA TERENU OBJETEGO KONCESJĄ NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ZŁÓŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ORAZ WYDOBYWANIE ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ZE ZŁÓŻ W OBSZARZE „GORZÓW WIELKOPOLSKI – MIĘDZYCHÓD" NR 69/98/L Z DNIA 14.09.2016 R.
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZEWIDENCJONOWANEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 138 PRADOLINA TORUŃ - EBERSWALDE
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DOLINA DOLNEJ NOTECI PLB080002

CAŁY OBSZAR OBJETY MPZP POŁOŻONY JEST:
- NA TERENIE OTOCZENIA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA DREZDENKO, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW, ZGODNIE Z ORZECZENIEM K.O.K. 1-197/61 Z DN. 03.04.1961 R. ORAZ DECYZJA KOK-1-197/61-238-2182/75 Z DN. 31.01.1975 R.
- W STREFIE OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH

| | |
|---|---|
| MN | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| MNW | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ |
| MNW,U | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG |
| MW | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ |
| U | TERENY USŁUG |
| UB | TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO |
| U,ZP | TERENY USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ |
| KDZ | TEREN DROGI ZBIORCZEJ |
| KDD | TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH |
| KR | TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |
| KP | TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ |
| KP,ZP | TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ |
| KOP | TERENY PARKINGÓW |
| IE | TEREN ELEKTROENERGETYKI |
| WS | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH |
| WS,ZP | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ |
| ZN | TERENY ZIELENI NATURALNEJ |
| ZD | TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/96/2025

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 28 stycznia 2025 r.

# ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.) Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga, co następuje:

| Lp. | Data wpływu uwagi | Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej | Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku załącznik do uchwały nr XVII/96/2025 z dnia 28 stycznia 2025 r. | | Treść nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem rozstrzygnięcia |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. |
| 1. | 22.11.2024 r. | Osoba fizyczna | Teren 2MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub usług | | **X** | **Treść nieuwzględnionej uwagi:**<br>Zmiana przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi, z uwagi na inwestycję polegającą na zabudowie bliźniaczej. Zmiana parametrów nowo wydzielanych działek na nie mniejsze niż 450 $m^2$. Powierzchnia zabudowy 40%. Jedno stanowisko na lokal mieszkalny.<br>**Uzasadnienie:**<br>Powierzchnia dz. ewid. 1201/11 jest mniejsza niż 1000 $m^2$ (921 $m^2$). W przedmiotowym planie przyjęto założenie, że działki przeznaczone pod zabudowę bliźniaczą nie mogą być mniejsze niż 500 $m^2$. Wprowadzenie działek mniejszych oraz dodatkowo dopuszczenie jednego stanowiska postojowego na lokal mieszkalny może prowadzić do dysharmonii oraz konfliktów przestrzennych. |
| 2. | 22.11.2024 r. | Osoba fizyczna | Teren 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | | **X** | **Treść nieuwzględnionej uwagi:**<br>Zmiana parametrów zabudowy:<br>- maksymalną wysokość zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż: 16 m;<br>- maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,4;<br>- nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;<br>- intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5;<br>- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,25;<br>- minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny.<br>**Uzasadnienie:**<br>Parametry zabudowy na terenie 1MW zostały wyznaczone na postawie parametrów istniejącej zabudowy wielorodzinnej znajdującej się po drugiej stronie ulicy. Intencją gminy jest utrzymanie skali i gabarytów zabudowy w tym fragmencie obszaru opracowania planu miejscowego. |
| 3. | 22.11.2024 r. | Osoba fizyczna | Cały obszar objęty MPZP | | **X** | **Treść nieuwzględnionej uwagi:**<br>Zmiana zapisów par. 15 pkt 8 lit. b, tj. parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej jako nie mniejszej niż 800 $m^2$, gdyż działka składającego uwagę ma 882 $m^2$.<br>**Uzasadnienie:** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Parametry zapisane w par. 15 pkt 8 lit. b dotyczą nowo wydzielanych działek budowalnych, a nie działek już istniejących. Zgodnie z par. 4 ust. 2 pkt 2 możliwa jest zabudowa działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona ustaleniami planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego. |
| 4. | 22.11.2024 r. | Osoba fizyczna | Cały obszar objęty MPZP | | **X** | **Treść nieuwzględnionej uwagi:**<br>1) wykreślenie z par. 4 ust. 4 pkt 2 zapisu – zakazuje się lokalizacji: 2) nieotynkowanych garaż blaszanych;<br>2) wykreślenie z par. 5 ust. 1 pkt 6 kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zieleń istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;<br>3) wykreślenie zapisu z par. 9 pkt 2 lit. b zakazu zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, z wyjątkiem koniecznych prac niwelacyjnych związanych z lokalizacją dróg dojazdowych i wewnętrznych.<br>**Uzasadnienie:**<br>1) Zapis ten dopuszcza lokalizację garaży blaszanych jednak ze względu na potrzebę kształtowania ładu przestrzennego na terenach miejskich nie dopuszcza się ich lokalizacji w formie nieotynkowanej.<br>2) Zapis ten jest zwróceniem uwagi na ważne kwestie środowiskowe i ekologiczne – ma na celu zalecenie wykorzystania istniejącej zieleni w zagospodarowaniu terenu w możliwym zakresie.<br>3) Zapis wynika z uzgodnień z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/96/2025

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 28 stycznia 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**
**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.), Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które byłyby finansowane z budżetu gminy, należące 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) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

d) kredyt bankowy.

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

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

## UZASADNIENIE

Uchwałą nr XLIX/318/2021 z dnia 19 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, zmienioną uchwałą nr LXXVII/487/2023 z dnia 28 marca 2023 r. oraz uchwałą nr V/35/2024 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 17 lipca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drezdenko, Rada Miejska w Drezdenku przystąpiła do sporządzenia 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 ww. ustawy;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 56 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 LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą nr LVIII/361/2022 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 22 lutego 2022 r. oraz uchwałą nr LXXVII/488/2023 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 marca 2023 r.) obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu obejmuje tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej, tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej i usługowej, tereny o wiodącej funkcji usługowej, tereny ogrodów działkowych tereny o wiodącej funkcji usługowej w zieleni oraz tereny użytków zielonych. 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.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- uchwała nr III/15/98 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 24 listopada 1998 r.;
- uchwała nr XLIX/330/10 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 marca 2010 r.;
- uchwała nr XLIX/332/10 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 marca 2010 r.;
- uchwała nr V/25/11 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 24 lutego 2011 r.;
- uchwała nr L/428/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 27 września 2017 r.

Zakres zmian w stosunku do obowiązujących planów obejmuje dopasowanie wydzieleń drogowych do istniejących podziałów własnościowych oraz korekty przeznaczeń terenów oraz możliwych parametrów zabudowy.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje tereny:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN** i **2MN**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW**, **13MNW**, **14MNW**, **15MNW**, **16MNW**, **17MNW**, **18MNW**, **19MNW** i **20MNW**;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczone na rysunku symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U**, **7MNW-U**, **8MNW-U**, **9MNW-U**, **10MNW-U**, **11MNW-U**, **12MNW-U** i **13MNW-U**;
4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW** i **4MW**;
5) tereny usług – oznaczone na rysunku symbolami: **1U**, **2U**, **3U** i **4U**;
6) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczony na rysunku symbolem **1UB**;

7) tereny usług lub zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolami: **1U-ZP**, **2U-ZP**, **3U-ZP**, **4U-ZP** i **5U-ZP**;
8) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku symbolem **1KDZ**;
9) tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD**, **27KDD** i **28KDD**;
10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR** i **7KR**;
11) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KP** i **2KP**;
12) tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KP-ZP**, **2KP-ZP**, **3KP-ZP** i **4KP-ZP**;
13) tereny parkingów – oznaczone na rysunku symbolami: **1KOP**, **2KOP** i **3KOP**;
14) teren elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem **1IE**;
15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS** i **4WS**;
16) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem **1WS-ZP**;
17) tereny zieleni naturalnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1ZN**, **2ZN** i **3ZN**;
18) teren ogrodów działkowych – oznaczony na rysunku symbolem **1ZD**.

Plan ustala wszystkie niezbędne wymogi wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 1130 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 jest położony przy drogach gminnych oraz drodze wojewódzkiej nr 160. Realizacja założeń planu spowoduje zwiększenie transportochłonności na etapie realizacji inwestycji oraz w związku z powstaniem nowej zabudowy.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy zwiększą się adekwatnie do realizowanych obiektów.

W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.) istnieją ograniczenia w zakresie odprowadzania ścieków na terenach szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym w projekcie planu wprowadzono zapisy wprowadzające zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na tych terenach. Na pozostałych terenach, w odniesieniu do ścieków bytowych i przemysłowych ustala się ich odprowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 339 ze zm.) i jej art. 5 ust. 1 pkt 2.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić 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 tylko w tereny rolnicze o gruntach słabych klas bonitacyjnych znajdujące się w granicach administracyjnych miasta Drezdenko.

Przedmiotowy obszar znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego otoczenia układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Drezdenko, wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z orzeczeniem K.O.K I-197/61 z dnia 03.04.1961 r. oraz decyzją KOK-I-197/61-238-2182/75 z dnia 31.01.1975 r. Ustalenia planu umożliwiają objęcie terenu ochroną konserwatorską oraz ustalają zastosowanie przepisów odrębnych w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na obiekt noszący znamiona zabytku.

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

W projekcie planu ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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. Sporządzony projekt został następnie poddany 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, a także możliwość składania uwag.

W 2021 r. Rada Miejska w Drezdenku podjęła uchwałę nr XLI/223/2021 z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drezdenko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy stwierdzić, że zapisy niniejszego planu wykazują zgodność z wynikami analizy zatwierdzonej powyższą uchwałą.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej. Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych. Gmina nie powinna ponieść wydatków w wyniku uchwalenia planu, za wyjątkiem zadań własnych dotyczących rozbudowy układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.